

# 1. LES RÉSULTATS FINANCIERS

1.	COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS 2009	69	7.	ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE	82
2.	RESULTATS PAR MANDANT ET RESULTAT REVENANT À LA VILLE	74	8.	MANDATS ET FONCTIONS OCCUPES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX EXERCICE 2009	82
3.	PRESENTATION DES COMPTES	75	9.	COMPOSITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2009	83
4.	LES RESULTATS ATTENDUS	79	10.	PROJET DES RESOLUTIONS DESTINEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	84
5.	PROPOSITIONS D'AFFECTATION	81			
6.	RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN K€)	81			



# LES RESULTATS FINANCIERS

**477 M€**  
Chiffre d'affaire

**15,1 M€**  
Résultat net

**375 M€**  
de loyers (hors charges)

## 1. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS 2009

- Aucun changement de périmètre significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

Les deux groupes Versailles et Mirabeau ont toutefois été rendus à l'Assistance Publique au 31 décembre 2008, date de l'échéance du bail. Les comparaisons entre les postes du résultat sont présentées hors ces deux groupes.

- L'ensemble des loyers, à l'exception du régime juridique ILM 28, a augmenté conformément au nouvel indice IRL applicable depuis le 9 février 2008, soit 2,83 % au 1<sup>er</sup> juillet 2009 pour une majorité des baux. Pour les ILM 28, la hausse au 1<sup>er</sup> juillet 2009 a été de 2,38 %.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2008, il avait été appliqué une augmentation de 1,36 % pour l'ensemble des loyers hors ILM 28, pour lesquels la hausse fut de 1,80 %.

- En conséquence de ces hausses, la masse des loyers quittancés a été relevée, à périmètre et taux de vacance constants et hors impact des relocations, de 2,46 %.

Globalement, la hausse des loyers d'habitation quittancés, hors deux groupes rendus à l'Assistance Publique, s'établit à périmètre constant à 1,98 % par rapport à l'exercice 2008. La progression tenant compte des mises en exploitation s'établit à 3,64 %.

Les loyers des locaux professionnels sont en hausse par rapport à 2008 de 5,3 %.

Cette hausse concerne à la fois les loyers commerces (en hausse de 6,2 %), soit 1,6 M€, ainsi que les loyers des locaux d'activité qui progressent de 8,1 % en raison de l'impact des révisions, pour 7 %, et des nouvelles locations.

La progression de l'ensemble des loyers s'établit à 4,79 %.

Cette progression tient compte de la mise en place du décret du 21 août 2008 sur le supplément de loyer de solidarité. Le produit de ce poste a évolué de 3 M€ entre les deux exercices, sachant que le produit constaté à fin 2009 est de 4,8 M€.

- En ce qui concerne les autres postes d'exploitation locative à périmètre comparable, on remarque :
  - La forte hausse de la charge d'impôts locaux, de 37,6 % soit + 6,4 M€, due à l'augmentation du taux de la part communale combinée à la création de la part départementale, avec un taux de 3 %.
  - La diminution de la contribution à la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) de 40,8 %, soit - 0,5 M€ en raison des dégrèvements résultant du nombre important de nouvelles opérations de construction.
  - L'augmentation de 16,5 % de la charge liée aux sinistres, soit + 0,3 M€, notamment due à l'augmentation du nombre d'incendies survenus en 2009 (52 contre 39 en 2008).
  - L'augmentation des charges locatives sur les locaux vides et les loges de 19,3 %, soit 0,4 M€, en raison de la constatation, à partir de 2009, des consommations d'eau réelles dans les loges ainsi que de l'acquisition de plusieurs immeubles partiellement occupés.
  - La forte progression de la charge sur créances douteuses qui s'élève à 2,5 M€, soit + 1,7 M€. Il faut toutefois remarquer que la charge de l'exercice 2008 était exceptionnellement basse, en raison d'un changement de méthode et d'une baisse du taux d'impayés constatée fin 2008. La charge de 2009, qui est sensiblement égale au montant budgété, se situe à un niveau comparable à celui constaté antérieurement à 2008. On constate cependant une évolution plus défavorable pour les logements conventionnés et ILM 28 que pour les logements relevant des autres régimes de financement.
  - La hausse des autres charges d'exploitation locative (+ 0,8 M€) en raison de la réalisation en 2009 de diagnostics de performance énergétiques sur l'ensemble du parc en exploitation.
  - La hausse de 4,1 % (soit 0,4 M€) de la part non récupérable des charges de personnel de gardiennage en raison des premiers effets de l'application du décret charges de décembre 2009, et, en sens inverse, de la modification de la méthode d'estimation de la provision pour congés payés des gardiens.
- La charge d'investissement est en augmentation de 11,1 % en 2009 par rapport à 2008, soit 19,7 M€. Cette hausse significative provient essentiellement de l'accroissement de la charge d'intérêts, qui passe de 85,4 M€ à 103,7 M€. Comme cela avait été prévu au budget, l'effet du refinancement en décembre 2008 des avances Ville de Paris portant sur les immeubles sociaux, pour un montant de 467,6 M€, a généré une charge financière supplémentaire de 16,8 M€ en 2009 par rapport à l'indexation des avances Ville de Paris en 2008. En effet, d'une part le taux du Livret A constaté fin 2008 se situait au niveau relativement élevé de 4 %, et d'autre part, les avances Ville de Paris se caractérisaient par une très forte progressivité et donc un report de l'indexation sur les exercices futurs. Il convient de rappeler que la charge financière relative à ces avances et à leur refinancement est, dans le cadre des conventions de gestion avec la Ville de Paris, entièrement à la charge de celle-ci. D'autre part, la charge d'intérêts bénéficie à hauteur de 5,3 M€ de la baisse des taux intervenue en 2009. Cette économie provient essentiellement des emprunts bancaires à taux variable, pour 2,7 M€. La charge d'intérêts basée sur le Livret A diminuant seulement de 2,2 M€ en 2009, les taux du Livret A n'ayant commencé à baisser qu'au 1<sup>er</sup> février 2009 et la charge d'intérêts différés ayant augmenté de 2,3 M€. Enfin, l'impact des couvertures de taux est défavorable de 2 M€ en 2009 alors qu'il avait été favorable de 1,4 M€ en 2008 et les intérêts sur les nouveaux prêts se sont élevés à 3 M€ durant l'exercice.
- Les travaux réalisés en 2009 sont de nouveau en progression par rapport à l'exercice précédent. Les travaux d'entretien et de remise en état lors des relocations (travaux sur locaux vides) augmentent de 4,3 % et le gros entretien de 12,2 %, soit au total + 3 M€.
- Au niveau de l'incidence comptable, celle-ci se situe en légère baisse à 56,2 M€ contre 57,6 M€ en 2008, la provision pour gros entretien ayant été stabilisée au 31 décembre 2009 et le plan de travaux sur 5 ans ne connaissant pas de variation significative, contrairement à 2008.

- Les frais de structure affectés à l'exploitation locative se situent en hausse de 7,7 %, soit + 2,6 M€. On constate notamment une hausse des coûts informatique de 0,9 M€, en grande partie générée par l'informatisation de l'ensemble des loges des gardiens, finalisée en janvier 2009, qui permet d'ores et déjà une amélioration de la communication interne et de la réactivité. Les actions d'amélioration de la qualité de service aux locataires initiées en 2008, dans les domaines de la concertation locative, de l'information fournie sur des sujets

comme le SLS, de la communication interne et externe, trouvent leur prolongement en 2009 et se traduisent par une hausse de 5 % des charges de personnel.

- Enfin, la redevance d'exploitation locative due à la Ville de Paris au titre de la Convention 2000 diminue de 5,8 M€, l'impôt foncier et les charges financières du refinancement des avances Ville étant pris en charge par la Ville de Paris dans le cadre de cette convention.

En k€	Assistance Publique		Ville de Paris		RIVP	
	R2008	R2009	R2008	R2009	R2008	R2009
Domaine Assistance Publique	2 234	1 535			166	146
Domaine Ville de Paris			826	-372	122	132
Domaine Ville de Paris 2007			-11 863	-17 974	2 057	2 142
Domaine Propre					12 380	13 462
Domaine Propre - Assistance Publique					-67	-832
Domaine Propre - Ville de Paris					651	-367
Domaine Propre Conventionnel			34 187	28 355	7 676	7 890
Exploitation locative Autres			-111	-116	842	1 721
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION LOCATIVE</b>	<b>2 234</b>	<b>1 535</b>	<b>23 038</b>	<b>9 893</b>	<b>23 827</b>	<b>24 294</b>
<b>RESULTAT DE TRESORERIE</b>	<b>92</b>	<b>-1</b>	<b>4 530</b>	<b>1 322</b>	<b>-712</b>	<b>-397</b>
Rémunération Construction					5 244	5 691
Marges à l'accession					392	221
Frais structure construction accession					-4 299	-4 737
Dividendes AFIP et construction autres			-127	-39	8	17
<b>CONSTRUCTION</b>			<b>-127</b>	<b>-39</b>	<b>1 344</b>	<b>1 192</b>
Dividendes des filiales hors AFIP					463	314
Part reversée de la SNC St Michel					-92	226
Autres produits et charges					29	-11
<b>AUTRES ACTIVITES</b>					<b>401</b>	<b>530</b>
<b>COUTS NON REPARTIS ET AMORTISSEMENT ACTIF INCORPOREL</b>					<b>-965</b>	<b>-839</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>2 326</b>	<b>1 534</b>	<b>27 441</b>	<b>11 176</b>	<b>23 895</b>	<b>24 779</b>
Provision pour intéressement					-714	-825
Provision pour participation					-876	-718
Impôts sur les bénéfices					-6 173	-8 106
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2 326</b>	<b>1 534</b>	<b>27 441</b>	<b>11 176</b>	<b>16 132</b>	<b>15 130</b>
<b>LOYERS DES BAUX ET DIVERS</b>	<b>251</b>	<b>270</b>	<b>2 050</b>	<b>2 237</b>		
<b>VERSEMENT</b>	<b>2 577</b>	<b>1 804</b>	<b>29 491</b>	<b>13 413</b>		

### DOMAINE PROPRE CONVENTIONNEL (DPC)

• Le résultat global de l'exploitation locative du DPC, regroupant les immeubles gérés dans le cadre de la Convention du 29 décembre 2000 baisse de 8,3 M€. Il s'est élevé pour l'exercice 2009, en incluant les produits de trésorerie et hors loyers des baux versés à la Ville de Paris, à 37,3 M€, contre 45,6 M€ en 2008. En effet, l'augmentation des loyers de 3 %, soit + 7 M€, ne permet pas d'absorber la hausse des charges d'intérêts à hauteur de 7 M€, de la charge d'impôt de 4 M€, des créances douteuses et des frais de structure affectés à l'exploitation.

### 37,3 M€ de résultat global de l'exploitation locative du Domaine Propre Conventionnel

• La redevance due à la Ville de Paris au titre de la convention 2000 s'élève pour l'exercice 2009, en incluant les loyers des baux, les éléments exceptionnels et les produits de trésorerie, à 31,5 M€ contre 39,8 M€ en 2008. Cette baisse de 8,3 M€, soit 21 %, se rapporte à la fois à l'évolution de la redevance d'exploitation locative à hauteur de 5,8 M€

### DOMAINE VILLE DE PARIS

Le résultat des immeubles de ce domaine, géré pour le compte de la Ville de Paris au travers de conventions de solde, s'élève en 2009 à -0,4 M€, contre 0,8 M€ en 2008.

Le résultat de ce domaine subit également la

### DOMAINE ASSISTANCE PUBLIQUE ET DOMAINE PROPRE ASSISTANCE PUBLIQUE

Les immeubles de l'Assistance Publique sont gérés pour partie dans le cadre de conventions de solde (Domaine Assistance Publique) et pour partie depuis 2003, dans le cadre d'une convention de redevance (Domaine Propre Assistance Publique).

### 1,6 M€ de résultat global de l'exploitation locative du Domaine Assistance Publique et Domaine Propre Assistance Publique

A périmètre comparable, c'est-à-dire en excluant du résultat 2008 les 2 groupes Versailles et Mirabeau qui ont été repris par l'Assistance Publique au 1er janvier 2009, le résultat de l'explo-

entre les deux exercices, ainsi qu'aux produits de trésorerie, pour 2,7 M€.

La redevance d'exploitation locative subit la forte hausse des charges financières due au refinancement des avances Ville de Paris qui génère des intérêts supérieurs de 7,3 M€ à l'indexation versée en 2008 sur les avances Ville de Paris.

L'augmentation de l'impôt foncier pèse sur la redevance à hauteur de - 4,2 M€.

Les produits de trésorerie sont en baisse de 2,7 M€ en raison du faible niveau des taux de placement durant l'exercice.

• Le résultat du Domaine Propre Conventionnel, après versement de la redevance due à la Ville de Paris, est relativement stable et s'élève à 7,9 M€, contre 7,7 M€ en 2008, soit une hausse de 3 %. La part des loyers revenant à la RIVP, en hausse de 4 %, compense la hausse de la charge sur créances douteuses de + 1,0 M€, ainsi que des frais de structure de + 1,3 M€.

hausse de la charge financière sur le refinancement des avances Ville, à hauteur de - 0,6 M€.

Les loyers sont en progression de 0,7 M€ en raison de la mise en exploitation de six nouveaux groupes courant 2008.

l'exploitation locative des immeubles gérés en convention de solde est relativement stable en 2009, à 1,6 M€.

Le résultat des deux groupes repris s'élevant en 2008 à + 0,7 M€, le résultat revenant à l'Assistance Publique se situe donc au total en baisse de ce même montant en 2009.

Le résultat des immeubles gérés en convention de redevance s'élève à -0,8 M€ contre un résultat nul en 2008. Cette baisse du résultat est causée par les difficultés rencontrées dans la mise en exploitation du groupe Hérault qui enregistre une perte de 0,9 M€ en 2009, les loyers 2009 étant notamment inférieurs de 0,5 M€ aux prévisions.

## DOMAINE VILLE DE PARIS 2007

Ce domaine concerne les conventions de solde ayant fait l'objet d'un apport de branche au 31 décembre 2006. Les immeubles gérés dans le cadre de ces conventions (Convention de 1979 et conventions conformes au modèle établi en 1993) sont postérieurs à 1979 et sont encore en phase de résultat déficitaire.

Le résultat revenant à la Ville de Paris au titre de l'exercice 2008 est déficitaire de 18,0 M€ contre un réalisé 2008 de (11,9) M€ et un déficit prévu au budget 2009 de 17,5 M€. Cette dégradation significative du résultat provient principalement de la charge d'investissement plus élevée de 6,6 M€, soit + 10 %. En effet, ce domaine était concerné

par une part significative (250 M€) des avances Ville de Paris refinancées. Le supplément de charge financière 2009 s'élève donc à 8,9 M€, alors que les dotations aux amortissements sont en diminution de 1,7 M€.

La hausse des loyers de 4,8 %, soit + 4,1 M€ due aux effets conjugués de la hausse pratiquée au 1<sup>er</sup> juillet 2009 du SLS, et des relocations des commerces et locaux d'activité (+ 1 M€) est compensée par la hausse des charges d'exploitation, les travaux sur ce domaine ayant progressé de 1,3 M€, la charge sur créances douteuses de 0,5 M€ et les frais de structure affectés de 0,6 M€.

## DOMAINE PROPRE VILLE DE PARIS

Ce domaine a été créé en 2007, il intègre les nouvelles opérations appartenant à la Ville de Paris et confiées à la RIVP essentiellement dans le cadre de baux emphytéotiques et en dehors de toute convention de gestion. En 2009, la perte constatée

est de 0,4 M€ contre un bénéfice de 0,6 M€ en 2008. Les groupes de ce domaine déjà en exploitation sont des immeubles acquis occupés depuis septembre 2007. Depuis sa création, 34 prises en gestion ont été réalisées.

## DOMAINE PROPRE

Le résultat de ce domaine, qui regroupe les immeubles dont le résultat revient intégralement à la Société et qu'elle détient pour la plupart en pleine propriété, se monte en 2009 à 13,4 M€ contre 12,4 M€ en 2008, soit une progression de 9 %.

L'amélioration du résultat à hauteur de 1 M€ provient notamment de la diminution de l'incidence

comptable des travaux de gros entretien, pour (0,5 M€) due à la revue du plan de travaux sur cinq ans alors que les travaux de gros entretien réalisés durant l'exercice ont progressé de 0,1 M€.

Par ailleurs, les loyers augmentent de 1,3 M€ alors que les diagnostics sur le parc en exploitation pèsent à hauteur de 0,3 M€.

## AUTRES ELEMENTS D'EXPLOITATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2009 il a été procédé à l'absorption par transmission universelle de patrimoine des deux SNC « Paul Albert » et « Jale Fontaine » qui avaient été apportées à la RIVP au 31 décembre 2007 lors de la fusion absorption de la Société de Gérance Jeanne d'Arc. La RIVP est donc devenue directement propriétaire des 2 hôtels sociaux exploités par ces deux Sociétés et a consenti au

1<sup>er</sup> janvier 2010 un bail emphytéotique de 50 ans à sa filiale Lerichefont, qui doit les transformer en résidences sociales. Cette absorption a généré au 31 décembre 2009 un résultat comptable brut de + 1,7 M€. Cette opération a également provoqué une charge d'impôt de 1,3 M€, son résultat net s'élevant donc à + 0,4 M€.

## AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT

En 2009, le niveau de l'activité construction est resté très soutenu. C'est pourquoi, le niveau de la rémunération générée par cette activité est stable entre les deux exercices et atteint 5,6 M€ en 2009. 1 206 logements et 49 locaux professionnels ont été livrés en 2009.

Une marge de 0,3 M€ est constatée fin 2009 au titre de l'activité d'accession sur le programme Cantagrel. Au total, le résultat construction s'élève à 1,2 M€ contre 1,3 M€ en 2008.

Sur la SNC Saint Michel une vente a été réalisée en 2009 ; le gain constaté est de 0,2 M€.

Les dividendes perçus auprès des filiales évoluent à la baisse, de 0,5 M€ à 0,3 M€ en 2009, en raison d'une diminution de 0,2 M€ des dividendes de la société Le Richemont.

La Société a également enregistré dans ses coûts de structure non répartis l'amortissement pour 0,9 M€ de l'actif incorporel constaté à l'actif lors de l'apport d'une branche complète et autonome d'activités intervenue au 31 décembre 2006.

La charge d'impôt sur les Sociétés englobe, sur l'exercice 2009, un montant de 1,3 M€ relatif à la dissolution des deux SNC « Jale Fontaine » et « Paul Albert ». Par ailleurs, des déficits reportables provenant de l'absorption de la Société de Gérance Jeanne d'Arc ayant été utilisés en 2008 et le niveau du résultat exonéré de l'exercice sur les groupes conventionnés se situant en baisse, le taux effectif d'impôt (hors effet des SNC) passe de 24,7 % à 32 %.

Après la constatation de l'intéressement pour 0,8 M€, de la participation pour 0,7 M€ et d'un impôt sur les sociétés de 8,1 M€, le résultat net s'établit en 2009 à 15,1 M€.

## 2. RESULTATS PAR MANDANT ET RESULTAT REVENANT A LA RIVP

### ASSISTANCE PUBLIQUE

Les groupes Versailles et Mirabeau ont été rendus à l'Assistance Publique au 31 décembre 2008. A périmètre comparable, le versement à l'Assistance Publique est stable entre les deux exercices. Il s'élève à 1,8 M€ et se compose :

- pour 1,5 M€, du résultat de l'exploitation locative

- du parc géré dans le cadre des conventions de solde,
- d'un résultat de trésorerie nul pour ce domaine,
- pour 0,3 M€, des loyers des baux emphytéotiques.

En incluant les résultats des groupes Versailles et Mirabeau, le résultat 2008 s'élevait à 2,6 M€.

### VILLE DE PARIS

La gestion locative du domaine Ville de Paris, constitué de foyers et d'immeubles d'activités, génère un déficit d'exploitation à hauteur de - 0,4 M€ alors que le résultat de trésorerie est légèrement bénéficiaire en 2009, soit 0,1 M€.

A ce montant, s'ajoutent les 28,4 M€ de redevance due au titre de l'exploitation des immeubles visés par la convention du 29 décembre 2000, ainsi que le montant des loyers des baux emphytéotiques pour 2,4 M€.

En 2009, le versement à la Ville de Paris se trouve diminué du déficit constaté sur le Domaine Ville de

Paris 2007, pour -18 M€, les immeubles construits ou réhabilités postérieurement à 1979 étant encore en période déficitaire.

Après prélèvement du 20<sup>e</sup> de la créance détenue par votre société sur la Ville de Paris correspondant au cumul, au 31 décembre 2000, des écarts entre amortissements progressifs et amortissements financiers des immeubles et dont le remboursement est prévu par les termes de la convention 2000, ce sont 13,4 M€ qui seront versés par la société à la Ville de Paris au titre de l'exploitation des immeubles dont celle-ci a bien voulu lui confier la gestion.

## RESULTAT RIVP

Les résultats cumulés de l'exploitation locative des immeubles gérés sans convention de solde, mais par le biais d'un bail emphytéotique ou d'un titre de propriété, sont relativement stables à hauteur de 21,9 M€ contre 21,5 M€ en 2008. Ils incluent en 2009 un profit de 1,7 M€ résultant de l'absorption des deux SNC « Jale Fontaine » et « Paul Albert ».

En outre, les honoraires de gestion dus au terme des conventions de solde en cours assurent à notre société un revenu complémentaire de 2,4 M€, dont 2,1 M€ au titre du Domaine Ville de Paris 2007.

Le résultat de trésorerie constaté sur la RIVP fin 2009 est déficitaire de (0,4) M€, contre (0,8) M€ en 2008, en raison de la faiblesse des taux de placement et des frais de structure affectés à ce poste.

L'activité construction reste très soutenue en 2009 et dégage un résultat bénéficiaire de l'ordre de 1,2 M€, incluant une marge de 0,2 M€ sur l'activité accession.

Par ailleurs, la contribution au résultat des filiales immobilières est stable en 2009, s'élevant à 0,5 M€.

On constate également au titre de l'exercice 2009 des coûts non répartis à hauteur de 0,8 M€, comportant principalement la dotation aux amortissements de l'actif incorporel enregistré lors de l'apport de branche du 31 décembre 2006.

L'ensemble de ces activités permet donc à la Société de dégager un résultat brut de 24,8 M€, en hausse de 0,9 M€.

Une charge d'intéressement de 0,8 M€ a été constatée en 2009, tandis que la provision pour participation s'élève à 0,7 M€.

L'impôt sur les Sociétés, compte-tenu de l'exonération du résultat de 0,8 M€ du secteur conventionné, contre 1,7 M€ en 2008, de l'impôt de 1,3 M€ relatif à l'absorption des SNC « Jale Fontaine » et « Paul Albert » et de la prise en compte en 2008 des déficits reportables liés à l'absorption de la Société de Gérance Jeanne d'Arc, s'élève en 2009 à 8,1 M€ contre 6,2 M€ en 2008.

Ainsi, le bénéfice net atteint 15,1 M€ en 2009, contre 16,1 M€ en 2008.

## 3. PRESENTATION DES COMPTES

### 3.1 LE BILAN

Le total du bilan s'établit à 3 857 989 K€ contre 3 740 946 K€ pour l'exercice précédent. Aucun

changement de périmètre significatif n'est intervenu au niveau du bilan au cours de l'exercice 2009.

#### A l'actif

L'actif net immobilisé augmente de 138 280 K€ et s'établit à 3 519 119 K€, soit 91 % du total du bilan.

Les amortissements des immobilisations augmentent de 99 905 K€. La dotation globale aux amortissements de l'exercice s'est en effet élevée à 100 314 K€, à laquelle est retranchée la réduction d'amortissement liée aux renouvellements des composants.

Les sorties de valeurs brutes ayant représenté 776 K€, la valeur brute des immobilisations a donc progressé de 238 878 K€. Les nouveaux baux emphytéotiques pour 9 M€, les acquisitions de terrains et constructions pour 110 M€ et l'augmentation des immobilisations en cours de construction,

qui est de 118 M€, reflètent la poursuite d'un niveau élevé de l'activité de développement de l'offre de logements, à travers des acquisitions et des travaux de construction.

- Les créances clients brutes passent de 59,9 M€ à 67,7 M€ en valeur brute, soit une augmentation de 13 %, sensiblement supérieure à celle du chiffre d'affaires qui est de 4,4 %. L'augmentation de cet encours s'accompagne d'un accroissement de la provision pour créances douteuses de 1,3 M€ conservant un niveau de couverture du risque de défaillance identique.

- Le poste autres créances évolue de 159,9 M€ à 136,3 M€, soit une diminution de 15 %. Ceci est lié à la diminution de 34 506 K€ des subventions à recevoir qui sont notifiées mais non encore encaissées à la date du 31 décembre. Un montant de 58 146 K€ a été encaissé en 2009 au titre des subventions provisionnées au 31 décembre 2008 et les nouvelles subventions non encore encaissées ont été provisionnées à hauteur de 23 640 K€ au 31 décembre de l'exercice. Par ailleurs, le déficit

enregistré dans le poste Autres Créances au titre des Conventions de solde « ex SAGI » passe de 10 923 K€ en 2008 à 17 819 K€ en 2009.

- La trésorerie, regroupant la trésorerie disponible et les valeurs mobilières de placement, s'élève au 31/12/2009 à 103,4 M€. Depuis 2008, elle est présentée à l'actif après déduction des comptes bancaires créditeurs. Elle est en légère baisse par rapport à l'exercice passé où elle s'élevait à 107,5 M€.

### Au passif

- Les subventions d'investissement figurant au passif du bilan dans les capitaux propres sont en augmentation de 67,4 M€. Cette hausse (+ 10 %) est due au nombre d'opérations de construction financées en 2008 et 2009 et traduit le niveau d'activité soutenu.
- Les dettes financières augmentent de 47,1 M€, soit + 1,7 %, les amortissements d'emprunts s'étant élevés à 116 M€. Par ailleurs, un transfert s'est opéré entre les lignes « emprunts et dettes financières divers » où sont enregistrées les avances accordées par la Ville de Paris et les « emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit ». En effet, le solde des avances de la Ville de Paris a été remboursé par anticipation en décembre 2009 pour un montant de 123,8 M€, qui a fait l'objet d'un refinancement par emprunts à taux fixe auprès de la Caisse d'Épargne et de la Société Générale. Enfin, des découverts de trésorerie court terme ont été mobilisés à hauteur de 33,6 M€ dans l'attente de la mise en place des financements définitifs. Ces lignes de trésorerie ont été affectées

aux acquisitions des opérations situées 120 rue Lauriston, 48 rue Mouzaia et 2 à 4 bis rue Dorian.

- Les dettes fiscales et sociales sont en évolution de 2,3 M€, soit + 11 %, du fait notamment d'une charge d'impôt sur les sociétés plus importante que l'exercice passé. Elle s'établit au 31/12/2009 à 8 106 K€ contre 5 582 K€ au 31/12/2008 et s'explique par l'augmentation de la partie imposable du résultat et d'autre part par la prise en compte de l'absorption des SNC « Jale Fontaine » et « Paul Albert » conduisant à constater un impôt supplémentaire de 1,2 M€.
- Les autres dettes sont en diminution de 12,8 M€, en raison notamment de la diminution des avances des mandants sur les opérations de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (4,7 M€). Les sommes dues aux mandants au titre des conventions de gestion, Ville de Paris et APHP, sont plus basses de (13,5 M€) et l'écart entre les amortissements techniques et les amortissements financiers dans les conventions de solde augmente de +7,7 M€.

### Délais de paiement

Conformément au Code de Commerce Art. L. 441-6-1 et LME Art. 24-11, la décomposition du solde

des dettes à l'égard des fournisseurs, hors factures non parvenues, se décompose de la façon suivante :

	EXIGIBLE IMMÉDIATEMENT	DETTE À 30 JOURS	DETTE À 45 JOURS
DETTE FOURNISSEURS	1 703 K€	15 207 K€	1 904 K€

### 3.2 LE COMPTE DE RESULTAT

RUBRIQUES	Produits en K€		
	récupérable	Valeurs au 31/12/2009	Valeurs au 31/12/2008
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>88 931</b>	<b>476 896</b>	<b>456 582</b>
- Achats matières cons & autres approv.		324	22
- Loyers		375 207	358 949
- Remboursements charges locatives	88 188	88 411	86 025
- Autres prestations de services	743	12 955	11 586
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>69 519</b>	<b>57 011</b>
- Production stockée		(17)	46
- Subventions d'investissement		16 084	16 455
- Reprises sur provisions et amort.		25 276	22 460
- Transferts de charges		4 666	2 904
- Autres produits		23 510	15 147
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>2 642</b>	<b>6 164</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>4 669</b>	<b>207</b>
<b>TOTAL</b>	<b>88 931</b>	<b>553 727</b>	<b>519 965</b>

Le chiffre d'affaires est en augmentation en 2009 de 4,4 %. Les loyers progressent de 4,5 %. Cette hausse résulte des augmentations pratiquées au 1<sup>er</sup> juillet 2009 (+ 2,38 % pour les ILM 28 et + 2,83 % pour le reste du parc), des loyers des groupes mis en exploitation (effet de 1,7 %) et de l'évolution des loyers des locaux professionnels. Les charges refacturées progressent de 2,7 %.

Les reprises sur provisions et amortissements connaissent une forte augmentation, de 2,8 M€,

soit + 12,5 %. La reprise de provision pour gros entretien a augmenté de 3,7 M€ en raison d'une légère augmentation des travaux de gros entretien réalisés, mais surtout d'une revue du plan de travaux sur cinq ans.

Les autres produits augmentent de 8,3 M€. Ils enregistrent principalement la prise en charge par la Ville de Paris du résultat déficitaire des conventions apportées par la SAGI au 31 décembre 2006. Le résultat s'élève à 17,8 M€ contre 10,9 M€ pour 2008.

	Charges en K€			
	récupérables	non-récupérables	Total 2009	Total 2008
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
<b>Consommation de l'exercice en provenance des tiers</b>				
<b>Achats stockés</b>	<b>107</b>	<b>446</b>	<b>553</b>	<b>463</b>
Approvisionnements	107	380	487	475
Variation des stocks		66	66	(12)
<b>Services extérieurs</b>	<b>55 819</b>	<b>90 066</b>	<b>145 885</b>	<b>139 347</b>
Achats non-stockés de matières et fournitures	39 879	1 557	41 436	39 806
Travaux relatifs à l'exploitation (sous traitance)		361	361	364
Entretien courant & gros entretien sur biens immobiliers	15 934	30 827	46 761	47 950
Grosses réparations sur bien immobiliers		24 902	24 902	24 774
Autres travaux d'entretien		7 798	7 798	5 704
Locations		8 129	8 129	7 496
Charges locatives et de copropriété		3 315	3 315	616
Primes d'assurances	1	1 267	1 268	1 180
Etudes et recherches		220	220	275
Divers		580	580	565
Personnel extérieur à la SEM		105	105	87
Autres services extérieurs	5	11 005	11 010	10 531
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>15 502</b>	<b>28 374</b>	<b>43 876</b>	<b>36 535</b>
Sur rémunérations	1 322	3 404	4 726	4 410
Autres	14 180	24 970	39 150	32 125
<b>Charges de personnel</b>	<b>17 503</b>	<b>37 695</b>	<b>55 198</b>	<b>51 085</b>
Salaires et traitements	12 063	23 815	35 878	33 213
Charges sociales	5 440	13 880	19 320	17 872
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>		<b>127 542</b>	<b>127 542</b>	<b>123 728</b>
<b>Autres charges de gestion courante</b>		<b>64 832</b>	<b>64 832</b>	<b>66 619</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>104 264</b>	<b>104 264</b>	<b>86 327</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions		596	596	3 533
Charges d'intérêts		103 668	103 668	82 794
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>3 511</b>	<b>3 511</b>	<b>710</b>
<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS</b>		<b>1 511</b>	<b>1 511</b>	<b>1 561</b>
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES</b>		<b>8 106</b>	<b>8 106</b>	<b>5 583</b>
<b>RESULTAT MANDANTS</b>		<b>(16 682)</b>	<b>(16 682)</b>	<b>(8 127)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>88 931</b>	<b>449 666</b>	<b>538 597</b>	<b>503 830</b>

Les autres achats et charges externes évoluent de 4,7 %, soit + 6,5 M€. On constate la progression des charges relatives aux sinistres sur le patrimoine pour un montant de 2 M€ (à mettre en regard avec une augmentation des transferts de charges d'exploitation enregistrant les indemnités d'assurance perçues de 1,7 M€), aux travaux d'entretien et gros entretien pour + 1 M€. Par ailleurs, les

charges récupérables sur les locataires portant notamment sur l'énergie augmentent de 1,6 M€.

Le poste Impôts et taxes augmente de 7,3 M€, soit + 20 %, principalement en raison de la taxe foncière qui a connu la création de la taxe départementale de 3 % et l'accroissement de la taxe communale de 9 %.

Les charges de personnel se situent en hausse de + 8 % en 2009 par rapport à 2008, soit + 2,6 M€ en raison des recrutements effectués en 2008 dans le cadre des actions d'amélioration de la qualité de service aux locataires, du renforcement de la Direction de la construction et de l'effet des accords d'harmonisation des statuts du personnel de gardiennage.

La dotation aux amortissements évolue de + 5 %. La dotation aux provisions pour risques et charges est plus basse de (1,9 M€) qu'en 2008, en raison d'une plus faible dotation aux provisions pour gros entretien dont le montant est de 20,7 M€ contre 21,4 M€ pour l'exercice passé. Par ailleurs la dotation aux provisions pour risques est également en baisse de (1,2 M€) par rapport à 2008.

Au total, le résultat d'exploitation s'établit à 108,5 M€ contre 95,8 M€, soit une progression de + 13,2 M€.

Les charges financières progressent de 20 % en raison, notamment, de l'effet du refinancement + 16,7 M€ au 17 décembre 2008 des avances Ville de Paris relatives aux opérations conventionnées, à hauteur de 467 611 K€, par un prêt de la Caisse des Dépôts indexé sur le Livret A. D'autre part, en

excluant l'impact du refinancement des avances Ville de Paris, la charge financière s'améliore de 2 291 K€ en raison d'un contexte baissier sur les taux ayant un impact positif de 5 293 K€, compensé par les intérêts sur les nouveaux prêts à hauteur de 3 003 K€. Les couvertures de taux ont par contre eu un impact défavorable de 2 M€ en 2009, par rapport à un gain de 1,4 M€ en 2008. Les produits financiers chutent de 3,5 M€ en raison notamment de taux courts historiquement bas.

Le résultat courant, compte-tenu de cette hausse des charges financières, est en retrait par rapport à 2008, à 6,9 M€ contre 15,7 M€.

Le résultat exceptionnel s'élève à + 1,2 M€, alors que celui de 2008 était de (0,5) M€, en raison notamment de l'impact comptable de l'absorption des SNC « Jale Fontaine » et « Paul Albert ».

Le montant net pris en charge par la Ville de Paris, au titre des conventions de solde, s'élevait en 2009 à 18,2 M€ contre 10,5 M€ en 2008. Après constatation des charges d'intéressement, de participation légale et d'impôt sur les sociétés, le résultat net 2009 est de 15,1 M€ contre 16,1 M€ en 2008, soit une diminution de 6 %.

## 4. LES RESULTATS ATTENDUS

### LES HYPOTHESES 2010

#### Loyers

En raison de l'évolution de l'indice IRL il n'est pas prévu d'appliquer de hausses de loyers au 1<sup>er</sup> juillet 2010. Toutefois, en ce qui concerne les ILM 28, une hausse de 0,8 % a été appliquée au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Pour les locaux professionnels, l'hypothèse retenue est une hausse moyenne de 2,8 %, à périmètre

constant en incluant les indexations, et 4 % en incluant les mises en exploitation.

La prévision de loyers quittancés s'établit à 384,9 M€ contre 375,1 M€ en 2009, soit une augmentation de 2,6 %, pour toutes catégories de locaux et en prenant en compte les nouvelles mises en exploitations.

### Résultats par domaines d'exploitation locative

La part du résultat du Domaine Propre Conventionnel revenant à la RIVP baisse de 7,9 M€ à 6,5 M€ en 2010. En effet, le résultat subit la progression des études gérance pour 0,6 M€, notamment pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la campagne de sécurité incendie et la cartographie des risques immobiliers, des charges de gardiennage à hauteur de 1,3 M€ en raison de l'impact du décret charges, et des frais de structure pour 1,6 M€.

La redevance versée à la Ville de Paris au titre de la Convention 2000 reste stable, à 29,4 M€, bénéficiant de la diminution des intérêts des emprunts suite à l'évolution du livret A à hauteur de 5,5 M€, de l'augmentation des loyers à hauteur de 3,6 M€, mais supportant notamment la nouvelle hausse des impôts fonciers pour 2,5 M€, le début de l'amortissement des travaux de modernisation des ascenseurs à hauteur de 1,4 M€ et la progression du coût des travaux de gros entretien mandant pour 1,9 M€.

L'exploitation locative du Domaine Propre produira un résultat stable à 13,5 M€.

### Autres éléments du résultat

Le résultat de trésorerie se situera en 2010 à un niveau comparable à 2009 pour la part revenant à la Société, alors que pour la part revenant à la Ville il sera en baisse d'environ 0,8 M€ en raison de la baisse des taux.

En 2010, le niveau de l'activité construction restera très soutenu, mais son résultat se rapprochera de l'équilibre, contre un réel 2009 de 1,2 M€, en raison de l'augmentation de ses charges salariales et des frais de structure qui lui sont affectés.

L'impôt sur les sociétés est estimé en 2010 à 5,7 M€ contre 8,1 M€ en 2009, qui incluait un montant de 1,3 M€ relatif aux SNC « Jale Fontaine » et « Paul Albert ».

La baisse de 1,6 M€ de la charge d'investissement, dont la moitié suite à l'évolution du taux du livret A, compense la hausse des travaux de gros entretien.

La rémunération de la Société pour les domaines gérés en Conventions de solde sera stable par rapport à l'exercice 2009. Le versement à la Ville sur le Domaine Ville de Paris se situera en hausse (de -0,4 à 0,1 M€), le déficit revenant à la Ville sur le Domaine Ville de Paris 2007 atteindra, en 2010, un niveau voisin de 10,7 M€ contre 17,9 M€ en 2009. En effet, l'exploitation locative de ce domaine bénéficiera de la diminution de la charge d'intérêt principalement en raison de la baisse du livret A à hauteur de 11 M€ alors que la progression des loyers de 2,3 M€ sera compensée par l'augmentation de l'impôt foncier et de la provision pour gros entretien.

Compte tenu de ces éléments, le résultat d'exploitation locative de la RIVP ressort au budget 2010 à 22 M€, contre 24,3 M€ en 2009, qui a enregistré un profit de 1,7 M€ relatif à l'absorption des SNC « Jale Fontaine » et « Paul Albert ».

Le résultat net est donc estimé à 13,8 M€ contre 15,1 M€ au réel 2009.

Le versement à la Ville de Paris passera, pour sa composante exploitation locative, de 9,9 M€ à 18,3 M€ car il bénéficiera de la diminution de la charge d'intérêts basée sur le taux du livret A, à hauteur de 15 M€ environ, mais sera pénalisé notamment par l'augmentation de l'impôt foncier et la baisse des produits financiers, de 1,3 M€ à 0,5 M€. Au total, le versement s'établit au budget 2010 à 21 M€ contre 13,4 M€ en 2009.

## 5. PROPOSITIONS D'AFFECTATION

L'Assemblée générale approuve la répartition proposée par le Conseil d'administration du bénéfice net qui s'élève à .....15 130 365,55 €  
 et qui forme avec le report à nouveau de .....51 930 518,77 €  
 un résultat à répartir de .....67 060 884,32 €

qu'elle décide d'affecter :

- aux autres réserves réglementées pour .....206 459,95 €
- au dividende pour .....1 511 851,90 €  
 soit un dividende unitaire par action de 1,79 €
- au report à nouveau du reliquat disponible pour .....65 342 572,47 €

Il est rappelé que le dividende net payé au titre des trois exercices sociaux précédents s'élevait à :

- 3,75 € pour 2007
- 1,91 € pour 2008

aucun dividende n'ayant été versé au titre de l'exercice 2006.

## 6. RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (en K€)

NATURE DES INDICATIONS	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>						
a) Capital social	31 474	31 474	33 424	33 784	33 784	33 784
b) Nombre d'actions émises	786 860	786 860	835 607	844 610	844 610	844 610
c) Nombre d'obligations convertibles en actions						
<b>Résultat global des opérations effectives</b>						
a) Chiffre d'affaires	304 969	323 328	321 491	432 601	456 582	476 896
b) Résultats avant impôts amortissements & provisions	87 553	91 690	90 031	124 495	127 282	124 154
c) Impôts sur les résultats	5 897	6 425	6 188	5 428	5 583	8 106
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice	563	729	708	533	847	717
e) Résultats après impôts amortissements & provisions	12 787	16 312	17 226	12 671	16 132	15 130
f) Montant des résultats distribués	11 803	15 737	-	3 167	1 613	1 512
<b>Résultat des opérations réduit à une action (en Euros)</b>						
a) Résultats après impôts mais avant amortissements & provisions	103,77	107,44	99,49	140,34	143,09	136,55
b) Résultats après impôts amortissement & provisions	16,25	20,73	20,61	15,00	19,10	17,91
c) Dividende versé à chaque action ( <i>net</i> )	15,00	20,00		3,75	1,91	1,79
<b>Personnel</b>						
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	730	741	775	1027	1069	1095
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	19 303	20 371	21 436	30 138	33 213	35 878
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux ( <i>charges sociales patronales</i> )	9 948	10 866	12 349	16 400	17 873	19 320

### 7. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Suite au décès de monsieur Pierre CASTAGNOU, Président de la RIVP, le Conseil de Paris a désigné en date des 9 et 10 mars 2009 monsieur Pierre AIDENBAUM administrateur de la RIVP.

Le Conseil d'administration, en date du 2 avril 2009, a pris acte de cette désignation et a procédé à l'élection de monsieur Pierre AIDENBAUM en qualité de Président du Conseil d'administration.

L'assemblée générale, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, a pris acte de la désignation par le Conseil de Paris de monsieur Pierre AIDENBAUM en qualité d'administrateur de la RIVP en remplacement de monsieur Pierre CASTAGNOU.

### 8. MANDATS ET FONCTIONS OCCUPES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX EXERCICE 2009

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et

fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

#### Monsieur Pierre AIDENBAUM

- Maire du 3<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Conseiller de Paris
- Administrateur de la SETE (Tour Eiffel)
- Administrateur de la SEMPARISEINE
- Président du Conseil d'Administration et administrateur de la SEML RIVP

#### Madame Dominique BERTINOTTI

- Administrateur de la SEMPARISEINE
- Administrateur de la Société de Gérance d'Immeubles Municipaux (SGIM)
- Administratrice de la SEML RIVP

#### Madame Frédérique CALANDRA

- Représentante permanente de la Ville de Paris, membre du Conseil de surveillance de la SA d'exploitation du Palais Omnisports de Paris-Bercy
- Administratrice de la SEML RIVP

#### Madame Sandrine CHARNOZ

- Administratrice d'AXIMO (SA HLM)
- Administratrice de l'Institution Interdépartementale des Barrages Réservoirs du bassin de la seine
- Administratrice de la SEML RIVP

#### Monsieur René DUTREY

- Administrateur à Paris Habitat
- Administrateur de la SEML RIVP

#### Madame Marie-Pierre de la GONTRIE

- Administratrice de la SEMAPA
- Administratrice de la société coopérative anonyme EQUISOL
- Administratrice de la SEML RIVP

#### Monsieur Jean-François LEGARET

- Administrateur de la SEMPARISEINE
- Membre du Conseil d'orientation et de Surveillance du Crédit municipal de Paris
- Administrateur du Port autonome de Paris
- Administrateur de la SEML RIVP

#### Monsieur Jean-Yves MANO

- Président de Paris Habitat
- Président de la SGIM
- Administrateur de France Habitation
- Administrateur de la SEML RIVP

### **Madame Danièle POURTAUD**

- Administratrice EAUX DE PARIS
- Administratrice de la SEML RIVP

### **Madame Claude-Annick TISSOT**

- Administratrice de l'ASPP
- Administratrice de l'AGOSPAP
- Administratrice du CENTRE HOSPITALIER de PERRY-VAUCLUSE
- Administratrice de la SAEMPF
- Administratrice de la SEMAEST
- Administratrice de la SEML RIVP

### **Monsieur Philippe JUSSERAND, Caisse des dépôts et Consignations**

- Administrateur de la SGIM,
- Représentant de la CDC, administrateur de la SEM d'ISSY MEDIA,
- Représentant de la CDC, administrateur de l'OPH communautaire PLAINE COMMUNE,
- Représentant de la CDC aux assemblées générales de la SEMCODAN,
- Représentant de la CDC, membre du Conseil de surveillance de la SA d'exploitation du Palais Omnisports de Paris-Bercy
- Représentant de la CDC, administrateur de la SEML RIVP

### **Monsieur Daniel ORIOL, GCE SEM**

- Membre du Directoire de GCE SEM
- Directeur général de GCE SEM
- Représentant permanent de GCE SEM, administrateur de SEMINOR
- Représentant permanent de GCE SEM, administrateur de la SEML RIVP
- Représentant permanent de GCE SEM, administrateur de la SAEM SOGARIS
- Représentant permanent de GCE SEM, censeur de la SAEML EOLIENNE LES PALLIERES
- Directeur général de la SAS SINJAB IMMOBILIER, Maroc
- Membre du Directoire de la SAS Défi Crèche
- Membre du Conseil de surveillance de la SAEM SOGIMA

### **Monsieur Serge CONTAT**

- Directeur Général de la SEML RIVP
- Président du Conseil d'Administration de la SA d'HLM HSF
- Représentant permanent de la SEML RIVP, administrateur de la SAEM SEMIDEP
- Représentant permanent de la SEML RIVP, administrateur de la SAEM SEMAPA,
- Représentant de la SEML RIVP dans la SAS Lerichemont.

## **9. COMPOSITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2009**

Conformément aux dispositions de l'article L. 223-13 du Code de Commerce, nous vous précisons que le capital de 33 784 400 € se compose de 844 610 actions de 40 € réparties comme suit :

- Ville de Paris : 79,74 %
- GCE SEM : 10,13 %
- SNI : 5,77 %
- CDC : 4,36 %

### 10. APPROBATION DU PROJET DES RÉSOLUTIONS DESTINÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes, et après avoir pris connaissance des documents qui, d'après la législation en vigueur, doivent être communiqués aux actionnaires, approuve ces rapports ainsi que le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2009 tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée générale donne quitus de leur gestion aux administrateurs en fonction au cours de l'exercice écoulé.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale approuve la répartition proposée par le Conseil d'administration

du bénéfice net qui s'élève à .....	15 130 365,55 €
et qui forme avec le report à nouveau de.....	51 930 518,77 €
un résultat à répartir de .....	67 060 884,32 €
qu'elle décide d'affecter :	
- aux autres réserves réglementées pour .....	206 459,95 €
- au dividende pour .....	1 511 851,90 €
soit un dividende unitaire par action de 1,79 €	
- au report à nouveau du reliquat disponible pour.....	65 342 572,47 €

Il est rappelé que le dividende net payé au titre des trois exercices sociaux précédents s'élevait à :

- 3,75 € pour 2007,
- 1,91 € pour 2008,

aucun dividende n'ayant été versé au titre de l'exercice 2006.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L225-38 du Code du Commerce, prend acte des indications fournies par ledit rapport et approuve expressément les conventions qui y sont mentionnées.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi des délibérations qui précèdent, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée.

## 2. LES COMPTES SOCIAUX

<b>1. LE BILAN</b>	<b>86</b>	<b>4. DOCUMENTS</b>	
<b>2. LE COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>88</b>	<b>D'INFORMATION FINANCIERE</b>	<b>107</b>
<b>3. L'ANNEXE</b>	<b>90</b>	41 Situation de l'actif réalisable	
31 Présentation de l'activité	90	et disponible et du passif exigible	107
32 Principes,		42 Tableau de financement de l'exercice	108
règles et méthodes comptables	91	43 Tableau de financement prévisionnel	110
33 Bilan actif	95	44 Compte de résultat prévisionnel	111
34 Bilan passif	98	Rapport général des commissaires	
35 Compte de résultat	100	aux comptes sur les comptes annuels	113
36 Autres informations	103	Rapport spécial des commissaires aux	
		comptes sur les conventions réglementées	115

# LES COMPTES SOCIAUX

## 1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2009 (EN EUROS)

		et provisions	au 31/12/2009	au 31/12/2008
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
- Droit au bail	100 396,82	100 396,82		
- Autres immobilisations incorporelles	55 611 453,41	8 657 158,80	46 954 294,61	48 173 404,80
- Baux emphytéotiques	380 760 430,48	79 632 492,47	301 127 938,01	300 502 417,88
- Eléments conventionnels	31 349 209,00	2 495 852,83	28 853 356,17	29 685 307,11
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Terrains	744 819 499,45	147 565 206,96	597 254 292,49	566 397 444,22
- Constructions	3 523 304 225,09	1 161 989 175,00	2 361 315 050,09	2 284 869 536,79
- Autres immobilisations corporelles	10 977 603,22	6 743 751,14	4 233 852,08	4 650 260,46
- Immobilisations en cours	169 095 581,05		169 095 581,05	136 359 417,93
- Avances et Acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
- Participations	3 783 495,26		3 783 495,26	3 788 189,18
- Créances rattachées à des participations	4 474 176,81		4 474 176,81	4 466 430,53
- Prêts	1 344 034,46		1 344 034,46	1 268 516,45
- Autres immobilisations financières	683 102,75		683 102,75	678 253,37
<b>TOTAL</b>	<b>4 926 303 207,80</b>	<b>1 407 184 034,02</b>	<b>3 519 119 173,78</b>	<b>3 380 839 178,72</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
STOCKS	165 898,37		165 898,37	246 352,80
AVANCES & ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES	197 109,66		197 109,66	166 513,64
CREANCES				
- Clients et comptes rattachés	67 740 693,55	10 756 372,91	56 984 320,64	50 482 677,12
- Autres créances	136 648 848,34	325 918,45	136 322 929,89	159 901 551,82
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	98 494 120,73		98 494 120,73	97 870 700,00
DISPONIBLE	4 943 649,57		4 943 649,57	9 562 432,58
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	2 450 468,49		2 450 468,49	2 334 919,69
<b>TOTAL</b>	<b>310 640 788,71</b>	<b>11 082 291,36</b>	<b>299 558 497,35</b>	<b>320 565 147,65</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	39 311 552,97		39 311 552,97	39 541 854,35
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 276 255 549,48</b>	<b>1 418 266 325,38</b>	<b>3 857 989 224,10</b>	<b>3 740 946 180,72</b>

<b>P A S S I F</b>	Valeurs nettes au 31/12/2009	Valeurs nettes au 31/12/2008
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
- Capital Social	33 784 400,00	33 784 400,00
- Prime d'émission	28 786 348,19	28 786 348,19
- Réserve Légale	3 378 440,00	3 378 440,00
- Réserves facultatives	8 012 019,42	8 012 019,42
- Réserves réglementées	4 293 758,53	4 113 165,81
- Report à nouveau	51 930 518,77	37 591 939,89
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE)</b>	15 130 365,55	16 132 376,70
- Subventions d'investissement	730 908 083,89	663 474 374,20
- Provisions réglementées	752 368,43	741 219,88
<b>TOTAL</b>	<b>876 976 302,78</b>	<b>796 014 284,09</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
- Provisions pour risques	10 473 176,85	10 685 773,85
- Provisions pour charges	46 366 255,00	46 099 337,41
<b>TOTAL</b>	<b>56 839 431,85</b>	<b>56 785 111,26</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
- Autres emprunts obligataires		
- Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	2 402 650 555,23	2 215 079 408,85
- Emprunts et dettes financières divers	354 379 398,39	494 851 454,60
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7 288 396,59	5 044 633,31
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	26 448 188,32	26 635 804,20
- Dettes fiscales et sociales	23 071 208,35	20 743 457,32
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	37 069 935,91	39 588 546,87
- Autres dettes	71 257 969,55	84 112 790,22
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
- Produits constatés d'avance	2 007 837,13	2 090 690,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 924 173 489,47</b>	<b>2 888 146 785,37</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 857 989 224,10</b>	<b>3 740 946 180,72</b>

## 2. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009 (EN EUROS)

RUBRIQUES	Exercice clos le 31/12/2009	Exercice clos le 31/12/2008
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
VENTES DE LOTS	323 794	21 669
LOYERS HABITATIONS ET COMMERCIAUX	375 207 055	358 949 084
FACTURATIONS REMBOURSEMENTS CHARGES LOCATAIRES	88 410 649	86 024 529
AUTRES PRESTATIONS DE SERVICE	12 954 872	11 586 258
<b>MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>476 896 369</b>	<b>456 581 539</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
PRODUCTION STOCKEE	(17 054)	46 081
PRODUCTION IMMOBILISEE		
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	16 084 241	16 454 740
REPRISES SUR PROVISIONS ET AMORTISSEMENTS	25 276 163	22 460 218
TRANSFERTS DE CHARGES	4 666 042	2 903 523
AUTRES PRODUITS	23 509 832	15 146 889
<b>TOTAL I</b>	<b>546 415 592</b>	<b>513 592 992</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
ACHATS DE MARCHANDISES - TRAVAUX CONSTRUCTION		
VARIATION DE STOCK		
ACHATS MATIERES CONS. ET AUTRES APPROV.	486 619	475 404
VARIATION DE STOCK	66 000	(12 000)
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	145 884 463	139 347 007
IMPOTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	43 876 551	36 535 022
SALAIRES ET TRAITEMENTS	35 878 368	33 212 800
CHARGES SOCIALES	19 320 227	17 872 891
DOTATIONS :		
- AUX AMORTISSEMENTS	99 018 869	94 183 051
- AUX PROVISIONS POUR DEPRECIATION	5 970 291	5 058 775
- AUX PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	22 553 263	24 485 774
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	64 832 118	66 619 726
<b>TOTAL II</b>	<b>437 886 769</b>	<b>417 778 449</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>108 528 823</b>	<b>95 814 543</b>

	Exercice clos le 31/12/2009	Exercice clos le 31/12/2008
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
DE PARTICIPATION	628 808	563 514
AUTRES INTERETS & PRODUITS ASSIMILES	1 648 314	5 443 782
REPRISE S/PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	365 375	156 816
<b>TOTAL V</b>	<b>2 642 496</b>	<b>6 164 112</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
INTERETS & CHARGES ASSIMILES	103 668 161	82 794 323
DOTATIONS FINANCIERES AUX AMORT. & PROVISIONS	595 676	3 532 623
<b>TOTAL VI</b>	<b>104 263 837</b>	<b>86 326 946</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>(101 621 341)</b>	<b>(80 162 835)</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + V - VI)</b>	<b>6 907 483</b>	<b>15 651 709</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
- SUR OPERATIONS DE GESTION	923	62
- SUR OPERATIONS EN CAPITAL	119 942	25 740
- REPRISE S/PROV. & TRANSFERTS DE CHARGES	2 968 807	180 593
- AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 579 497	1 099
<b>TOTAL VII</b>	<b>4 669 170</b>	<b>207 494</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
- SUR OPERATIONS DE GESTION	66 813	3 455
- SUR OPERATIONS EN CAPITAL	383 123	321 862
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & AUX PROV.	306 863	257 967
- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 754 202	127 001
<b>TOTAL VIII</b>	<b>3 511 000</b>	<b>710 284</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>1 158 169</b>	<b>(502 790)</b>
<b>RESULTAT VILLE DE PARIS (III)</b>	<b>(18 216 288)</b>	<b>(10 452 540)</b>
<b>RESULTAT ASSISTANCE PUBLIQUE (IV)</b>	<b>1 533 892</b>	<b>2 325 894</b>
<b>PARTICIPATION DES SALARIES ET INTERESSEMENT (IX)</b>	<b>1 511 473</b>	<b>1 560 591</b>
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES (X)</b>	<b>8 106 209</b>	<b>5 582 598</b>
<b>- TOTAL DES PRODUITS (I + V + VII)</b>	<b>553 727 258</b>	<b>519 964 598</b>
<b>- TOTAL DES CHARGES (II+III+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>538 596 892</b>	<b>503 832 221</b>
<b>- BENEFICE SOCIETE</b>	<b>15 130 366</b>	<b>16 132 377</b>

## 3. L'ANNEXE

### 31 PRESENTATION DE L'ACTIVITE

La Régie Immobilière de la Ville de Paris exerce une activité d'acquisition, de construction et de gestion dans le domaine du logement social :

- pour son propre compte, d'immeubles qu'elle détient ou qui lui sont loués par bail emphytéotique, notamment par la Ville de Paris dans le cadre de la convention du 29 décembre 2000 et, depuis le 30 décembre 2003, par l'Assistance publique ;

- et celui de ses mandants auxquels elle rend compte de sa gestion, dans le cadre de conventions de solde.

En qualité de Maître d'ouvrage délégué, elle réalise des équipements publics et assure en matière d'aménagement les missions qui lui sont confiées. Par ailleurs, elle réalise ponctuellement des opérations d'accession à la propriété.

#### 31.1 Faits caractéristiques de l'exercice

##### • Convention 2000

La convention du 29 décembre 2000 prévoit la détention par la RIVP d'un droit réel sur l'ensemble des immeubles qu'elle vise. Cette détention est effective depuis la signature en février 2008 du bail particulier de l'« Ancien Domaine ».

La société ayant donné son accord par lettre en date du 20 décembre 2001 à la proposition de la Ville de Paris, de prendre en compte l'intégralité des observations émises lors du contrôle de légalité publié sur la convention 2000, les impacts de ces modifications conventionnelles ont été traduits dans les comptes par le provisionnement en charges des produits des honoraires de gestion de trésorerie (124 K€) et de suivi des travaux (1 503 K€).

##### • Remboursement des avances de la Ville de Paris

De nombreuses opérations réalisées par la RIVP ont été en partie financées, de 1972 à 2004, par des prêts consentis par la Ville de Paris, couramment dénommés « avances Ville de Paris ». Les opérations concernées sont majoritairement des opérations conventionnées et minoritairement des opérations en loyers libres et PLI. Leur durée est de 50 ans, leur remboursement est fortement progressif et les annuités sont indexées sur l'Indice du Coût de la Construction.

Lors de sa séance du 17 octobre 2008, le Conseil d'administration de la RIVP a décidé le remboursement de la part des avances Ville concernant des opérations conventionnées ou PLI, soit un montant de 468 M€. Ce remboursement a été réalisé en décembre 2008.

Le remboursement de la seconde partie des avances Ville de Paris a été effectué le 22 décembre pour un montant de 123 780 K€.

Le refinancement a été assuré par deux prêts à taux fixe d'une durée respective de 30 et 35 ans.

Les avances Ville remboursées figuraient en dettes financières diverses, alors que le refinancement figure en dette auprès des établissements de crédit.

##### • Dissolution des Sociétés Jale Fontaine et Paul Albert

Les Sociétés Jale Fontaine et Paul Albert sont deux filiales détenues à 99 % par la RIVP, exploitant chacune un immeuble dont la gestion a été confiée à la Société Lerichemont, elle-même filiale de la RIVP.

La RIVP a décidé, pour simplifier son organisation, de procéder à la dissolution de ces deux sociétés avant le 31 décembre 2009. Il a été prévu comme modalités de dissolution la Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) telle que prévue à l'Article 1844 du Code Civil.

Les incidences de la TUP sur les comptes de la RIVP sont les suivantes :

IMPACT	RÉSULTAT COMPTABLE
Mali TUP Fontaine	(967) K€
Mali TUP Albert	(1 688) K€
Annulation C/C Fontaine	(2) K€
Reprise provision C/C Fontaine	1 199 K€
Annulation C/C Albert	1 569 K€
Reprise provision C/C Albert	1 062 K€
<b>IMPACT POSITIF</b>	<b>1 173 K€</b>
Impôt Société	(1 276) K€
Reprise provision Impôt Société	590 K€
<b>IMPACT NET</b>	<b>487 K€</b>

#### • Contrôle fiscal

La Société a fait l'objet, de juillet 2009 à avril 2010, d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2006, 2007 et 2008.

Le principal redressement porte sur l'assujettissement à la TVA de la partie du résultat relative aux conventions de solde et revenant à la RIVP, pour un montant total de 0,49 M€.

La Société entend contester ce redressement en se basant sur la jurisprudence de la Cour d'Appel de Paris. Ce montant, qui par ailleurs s'imputerait sur le versement à la Ville de Paris, ne fait donc pas l'objet d'une provision dans les comptes de l'exercice 2009.

## 32 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 32.1 Principes de base

La société a respecté les principes comptables de base résultant de la réglementation en vigueur, du plan comptable général et du guide comptable des sociétés d'économie mixte immobilières de logements.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,
- permanence des méthodes comptables.

### 32.2 Immobilisations incorporelles

#### • Baux emphytéotiques

Ce poste comprend uniquement le montant du versement initial du loyer du bail et des frais. Les loyers ultérieurs, qui peuvent être indexés, sont comptabilisés en charges d'exploitation.

Les amortissements sont calculés en fonction de la durée du bail, éventuellement plafonnés à la date de fin des conventions, suivant la méthode linéaire.

#### • Eléments conventionnels

Il s'agit de la valorisation de l'élément incorporel correspondant aux conventions postérieures à 1979 apportées par la SAGI au 31 décembre 2006. Il est amorti suivant le mode linéaire sur la durée résiduelle des conventions signées avec la Ville de Paris.

#### • Autres

Il s'agit principalement du mali de fusion sur les opérations d'absorption des sociétés SIG et NEY. Il est amorti suivant le mode linéaire sur la durée résiduelle de la convention 2000, soit jusqu'au 31 décembre 2043.

## 32.3 Immobilisations corporelles

### Règles de comptabilisation et d'évaluation

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et sont amorties à compter de la date de mise en service selon les durées d'utilités indiquées ci-après.

Les immobilisations locatives comprennent les biens acquis ou réalisés par la société, pour son propre compte, ou pour celui de ses mandants, la Ville de Paris et l'Assistance Publique.

Les coûts d'acquisition sont constitués par :

- la charge foncière, c'est à dire le coût d'acquisition du terrain et de la construction, ou les loyers capitalisés du bail emphytéotique ;
- les coûts de construction liés aux marchés et travaux. Les compléments de travaux prévus lors du financement initial de l'opération sont également inclus dans le prix de revient des immeubles acquis ;
- les honoraires et assurances ;
- les frais annexes directs à l'exclusion de tous frais internes ;
- les intérêts de préfinancement.

### Régime d'amortissement

- Les immeubles locatifs et les autres ensembles immobiliers sont amortis en linéaire par composants. Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par le Guide Comptable des SEM, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

## 32.4 Immobilisations financières

### • Participations et créances rattachées

Les participations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les durées d'amortissement des différents composants sont les suivantes :

COMPOSANTS	DURÉE D'AMORTISSEMENT
Structures, ouvrages assimilés	50, 60, 80 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage collectif	20 ans
Chauffage individuel	12 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement avec amélioration	18 ans
Ascenseurs	18 ans
Plomberie / sanitaire	20 ans
Electricité courant fort	20 ans
Couvertures, charpentes	50 ans

Les immeubles gérés dans le cadre de baux emphytéotiques voient leurs durées d'amortissement plafonnées à la durée résiduelle du bail. De la même façon, les immeubles appartenant à la Société devant être remis à la Ville de Paris, à la fin de la convention à laquelle ils sont soumis, voient leur durée d'amortissement limitée par la date de fin de convention.

Dans ces deux cas (remise en fin de bail ou fin de convention), les terrains sur lesquels sont construits les immeubles sont amortis sur la durée du bail ou sur une durée expirant en fin de convention.

Par ailleurs, le respect des conventions de solde entraîne une neutralisation de l'écart entre l'amortissement comptable pratiqué suivant le mode linéaire et l'amortissement conventionnel calculé suivant le mode financier dans un compte de régularisation.

- Les travaux d'amélioration correspondants, réalisés antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2005, n'ont pas été ventilés par composant et sont amortis linéairement sur la durée de quinze ans. A l'issue de leur total amortissement, ces travaux sont sortis de l'actif.

La valeur d'inventaire correspond à la valeur comptable à la fin de l'exercice.

## 32.5 Créances d'exploitation

### • Locataires et organismes payeurs d'APL

Le quittancement est effectué dans la majorité des cas à terme échu. Celui de décembre, exigible en janvier, est rattaché comptablement à l'exercice clos.

Les excédents ou insuffisances de provisions pour charges appelées auprès des locataires sont constatés par comparaison aux charges récupérables, en tenant compte du taux de vacance constaté durant l'exercice et des acomptes quittancés. Les différences ainsi constatées sont comptabilisées en excédents d'acomptes ou en produits non encore facturés au 31 décembre et sont extournées l'exercice suivant lors de la régularisation effective auprès des locataires des dépenses considérées.

Les créances présentant un risque de non recouvrement sont enregistrées en clients douteux ou litigieux.

### • Provision pour dépréciation des créances douteuses

Retraitements effectués sur la créance avant application des taux de dépréciation

- Les créances dues par les Administrations et les foyers ne sont pas dépréciées ;

- Les soldes des locataires sont minorés des éléments certains à recevoir de différents tiers (Caisses d'Allocations Familiales, Fonds de Solidarité pour le Logement, huissiers, notaires, organismes Locapass) ;

- Les créances faisant l'objet d'un plan d'apurement respecté par les locataires depuis plus de 3 mois sont minorées du montant de cet arrangement.

La provision pour dépréciation des créances douteuses est déterminée selon les règles suivantes :

• Application à l'impayé de chaque local du taux de dépréciation de la créance la plus ancienne :

- 100 % si les créances sont nées depuis plus de douze mois,

- 50 % si les créances sont nées entre six et douze mois,

- 25 % pour celles nées entre trois et six mois.

• Les dépôts de garantie des locaux professionnels sont pris pour moitié en diminution de la provision.

• Le calcul de la provision pour créances douteuses est effectué sur une base locataires arrêtée à fin novembre.

## 32.6 Autres créances

Ce poste comprend principalement les subventions d'investissement à recevoir qui, dès lors que leur octroi

n'est pas assorti de conditions, sont comptabilisées dès la signature de la convention qui en prévoit le principe.

## 32.7 Titres de placement

Les titres sont comptabilisés au prix d'acquisition, hors coupon couru. Si à la clôture de l'exercice la valeur de rachat est inférieure au prix d'acquisition,

l'écart fait l'objet d'une provision pour dépréciation des titres.

## 32.8 Charges à répartir

Elles sont constituées des intérêts compensateurs amortis sur la durée du prêt conformément à l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 qui autorise les organismes visés à l'article L-411.2 du CCH à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L-351.2 du CCH.

- des intérêts financiers calculés avec un taux progressif,

- une période de différé des amortissements de l'emprunt,

- soit une période de préfinancement (de 12 à 18 mois).

Ainsi les emprunts PLA souscrits par la société auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations prévoient notamment :

Il résulte de l'analyse des conditions générales du contrat que les intérêts compensateurs sont en fait toujours dus à la Caisse des Dépôts et Consignations et que, sur le plan financier, l'emprunteur supportera toujours une charge financière correspondant au taux d'intérêt actuariel appliqué au capital restant dû.

## 32.9 Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au bilan à la date de leur notification et sont ventilées de façon proportionnelle sur la structure et les composants.

Les subventions font l'objet d'une reprise au compte de résultat selon le même rythme que l'amortissement de la structure et des composants qu'elles financent.

Les subventions finançant des baux sont amorties à compter de la date de signature et linéairement sur la durée des baux.

Depuis l'arrêté des comptes de 2001 et compte-tenu de leur caractère récurrent, les subventions cessent d'être comptabilisées en résultat exceptionnel pour l'être dans l'exploitation.

## 32.10 Provision pour investissements

Les entreprises ayant signé un accord dérogatoire, dans le cadre de la participation des salariés aux résultats, peuvent constituer en franchise d'impôt une provision

égale à 50 % de la part supplémentaire de la réserve de participation provenant de l'application de cet accord dérogatoire.

## 32.11 Provision pour avantages sociaux

Sont provisionnées au titre des avantages sociaux les primes anniversaire versées aux collaborateurs telles que précisées dans l'accord d'entreprise ou la convention collective, ainsi que les médailles du travail.

Les indemnités de fin de carrière font l'objet d'une gestion par un organisme extérieur et donnent lieu à des appels de cotisation.

Par ailleurs, le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du D.I.F. par les salariés, au 31 décembre 2009, est de 84 827 heures. Le volume d'heures de formation n'ayant pas donné lieu à demande est de 83 685 heures.

## 32.12 Provision pour gros entretien

La provision pour gros entretien est évaluée à partir du plan d'entretien des cinq prochaines années. Au 31 décembre, le solde de la provision correspond à une quote-part des travaux programmés de gros

entretien (à l'exception des travaux inclus dans les contrats de maintenance et ceux de remise en état des logements qui sont exclus de la base de provision conformément au Guide Comptable des SEM).

La provision, au 31 décembre de l'année n, est égale à :

ANNÉES	n+1	n+2	n+3	n+4	n+5
Travaux de gros entretien programmés	100 %	1/2	1/3	1/4	1/5

## 32.13 Autres dettes

Ce poste enregistre principalement les résultats à reverser aux mandants, la Ville de Paris et l'A.P./H.P., ainsi que l'écart constitué entre l'amor-

tissement technique et l'amortissement financier au titre des conventions de solde.

## 32.14 Instruments financiers à terme

Les résultats des opérations de swaps de couvertures sont enregistrés en net au sein du résultat

financier. Les intérêts courus entre la dernière date d'échéance et la date d'arrêt sont provisionnés.

## 33 LE BILAN ACTIF (EN K€)

### 33.1 Actif immobilisé

#### 33.1.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

##### 33.1.1.1 Valeurs brutes (en K€)

RUBRIQUES	Valeurs au 31/12/2008	Augmentations	Diminutions	Transferts	Valeurs au 31/12/2009
<b>IMM. INCORPORELLES</b>	<b>457 910</b>	<b>9 932</b>	<b>(20)</b>		<b>467 821</b>
Imm. Incorporelles	54 725	1 007	(20)		55 712
baux emphytéotiques	371 836	8 924			380 760
Autres éléments inc. conv.(*)	31 349				31 349
<b>IMM. CORPORELLES</b>	<b>4 220 007</b>	<b>228 946</b>	<b>(755)</b>		<b>4 448 197</b>
<b>Terrains</b>	<b>704 161</b>	<b>40 659</b>			<b>744 819</b>
propres	189 436	38 046			227 482
grevés de droit	514 725	2 613			517 338
<b>Constructions</b>	<b>3 369 120</b>	<b>69 341</b>	<b>(738)</b>	<b>85 581</b>	<b>3 523 304</b>
propres	367 454	46 188		4 042	417 684
grevées de droit	3 001 665	23 153	(738)	81 539	3 105 620
<b>Autres Immob. Corpor.</b>	<b>10 367</b>	<b>629</b>	<b>(18)</b>		<b>10 978</b>
matériel	4 741	442			5 183
mob. & mat. de bureau	2 029	171			2 200
matériel de transport	50		(18)		32
agencement installations	3 548	15			3 563
<b>Immobil. en cours</b>	<b>136 359</b>	<b>118 318</b>		<b>(**) (85 581)</b>	<b>169 096</b>
<b>Avances et acomptes</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>4 677 916</b>	<b>238 878</b>	<b>(776)</b>		<b>4 916 018</b>

(\*) Il s'agit de la valorisation de l'élément incorporel correspondant aux conventions postérieures à 1979 apportées par la SAGI au 31/12/2006. Il est amorti suivant le mode linéaire sur la durée résiduelle des conventions signées avec la Ville de Paris.

(\*\*) Le montant des transferts concerne les immeubles locatifs mis en exploitation au cours de l'exercice.

- Les rubriques terrains et constructions grevés de droit enregistrent les biens acquis en exécution des diverses conventions passées avec la Ville de Paris et l'Assistance Publique. Les immeubles concernés deviendront au terme des conventions, sans perception d'indemnités, la propriété des collectivités ;

- les frais financiers incorporés dans le prix de revient des immobilisations en cours de construction s'élèvent à 5 267 413 €.

- La rémunération de la société incorporée au coût de production au titre de l'exercice s'élève à 5 287 K€.

33.1.12 Amortissements et provision (en K€)

RUBRIQUES	Valeurs au 31/12/2008	Amort. ou provisions	Reprises	Transferts	Valeurs au 31/12/2009
<b>IMM. INCORPORELLES</b>	<b>79 549</b>	<b>11 356</b>	<b>(19)</b>		<b>90 886</b>
Imm. Incorporelles	6 551	2 225	(19)		8 758
baux	71 334	8 299			79 632
Autres éléments inc. conv.	1 664	832			2 496
<b>IMM. CORPORELLES</b>	<b>1 227 730</b>	<b>89 105</b>	<b>(536)</b>		<b>1 316 298</b>
<b>Terrains grevés de droit (*)</b>	<b>137 763</b>	<b>9 802</b>			<b>147 565</b>
<b>Constructions</b>	<b>1 084 250</b>	<b>78 181</b>	<b>(526)</b>	<b>84</b>	<b>1 161 989</b>
propres	93 628	6 945		4	100 576
grevées de droit	990 622	71 237	(526)	80	1 061 413
<b>Autres Immob. Corporelles</b>	<b>5 717</b>	<b>1 121</b>	<b>(11)</b>	<b>(84)</b>	<b>6 744</b>
matériel	3 790	545		(1)	4 335
meublier & matériel de bureau	933	285		(83)	1 136
matériel de transport	26	5	(11)		20
agencements et installations	968	286			1 254
<b>TOTAL</b>	<b>1 307 279</b>	<b>100 461</b>	<b>(555)</b>		<b>1 407 184</b>

(\*) Amortissement de caducité pratiqué sur les terrains devant revenir à la Ville ou à l'Assistance Publique au terme des conventions.

33.1.2 Immobilisations financières (valeurs nettes) (en K€)

RUBRIQUES	Valeurs au 31/12/2008	Augmentations	Diminutions	Valeurs au 31/12/2009
Participations	3 788		(5)	3 783
propres	3 403			3 403
grevées de droit	385		(5)	380
Créances rattachées (*)	4 466	8		4 474
Prêts	1 269	76		1 344
Autres immobilisations financières (**)	678	5		683
<b>TOTAL</b>	<b>10 201</b>	<b>88</b>	<b>(5)</b>	<b>10 285</b>

(\*) Les variations de ce poste correspondent principalement aux mouvements enregistrés en compte courant avec la SCI IDF n° 1 et la SCI IDF n° 2. Dans ces deux entités constituées avec la Caisse des Dépôts et Consignations, la RIVP détient une participation de 150 €, soit 10 % du capital.

(\*\*) Ce poste est principalement constitué des dépôts de garantie et fonds de roulement versés aux fournisseurs.

### 33.2 Actif circulant (valeurs nettes) (en K€)

RUBRIQUES	Valeurs au 31/12/2008	Valeurs au 31/12/2009	Variations
<b>STOCKS ET ENCOURS</b>	<b>246</b>	<b>166</b>	<b>(80)</b>
- Approvisionnement	66	3	(63)
- Terrains et immeubles	180	163	(17)
<b>AVANCES ET ACOMPTE VERSES</b>	<b>167</b>	<b>197</b>	<b>31</b>
<b>CREANCES</b>	<b>210 384</b>	<b>193 307</b>	<b>(17 077)</b>
- Locataires et acquéreurs	50 483	56 984	6 502
- Autres créances (*)	159 902	136 323	(23 579)
<b>DISPONIBLE ET PLACEMENTS (**)</b>	<b>107 433</b>	<b>103 438</b>	<b>(3 995)</b>
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>	<b>2 335</b>	<b>2 450</b>	<b>116</b>
<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EX.</b>	<b>39 542</b>	<b>39 312</b>	<b>(230)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>360 107</b>	<b>338 870</b>	<b>(21 237)</b>

(\*) La variation de ce poste s'explique de la manière suivante :

	2009	2008	Variations
• Subventions à recevoir (1)	83 289	117 796	-34 507
• Crédit de TVA et TVA déductible	16 572	13 208	3 364
• Arrêtés Définitifs opérations de construction	2 133	2 216	-83
• Compte Ville « ex SAGI » (2)	21 015	14 190	6 825
• Divers	13 314	12 491	823

(1) Les subventions notifiées, non encore versées sur programme de construction en cours, sont toutes enregistrées au 31 décembre 2009 à l'actif du bilan en « autres créances ». La variation importante est notamment due à l'encaissement des subventions sur l'exercice 2009.

(2) Ce poste enregistre notamment la perte de l'exercice liée à l'exploitation des conventions apportées par la SAGI.

(\*\*) Le montant de la trésorerie enregistré au passif du bilan dans le poste « emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit » s'élève à 33 637 K€ et représente les autorisations de découvert mises en place dans le cadre de la réalisation des financements définitifs des opérations de construction. A titre d'information, le montant de la trésorerie créditrice figurant au passif s'élevait pour 2008 à 6 971 K€.

- La rubrique stocks et encours, arrêtée à 166 K€ contre 246 K€ pour l'exercice précédent, enregistre principalement les dépenses de construction des opérations destinées à la vente, situées sur la ZAC Paris Rive Gauche - Lot M11 à Paris 13<sup>e</sup>.

- Le poste autres créances comprend également :

- 2 447 K€ correspondant, pour les immeubles ayant changé de cadre conventionnel (Convention du 29 décembre 2000), à la créance de la société sur la Ville de Paris, constituée par le cumul au 31 décembre 2000 des écarts entre amortissements progressifs et amortissements financiers des immeubles livrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998, écarts comptabilisés de façon à respecter les termes des anciens contrats ;

- pour les immeubles visés par les conventions de solde, la créance de 7 462 K€ de votre société sur la Ville correspondant au cumul des écarts au 31 décembre de l'exercice entre amortissements techniques (mode progressif ou linéaire) et amor-

tissements financiers des immeubles livrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998.

- Les charges à répartir sur plusieurs exercices se composent des intérêts compensateurs pour 39 311 K€.

### 33.3 Etat des créances (en K€)

CREANCES	Montant brut au bilan	Fraction à un an au plus	Fraction à plus d'un an
Créances rattachées à des participations	4 474		4 474
Prêts	1 344		1 344
Autres immobilisations financières	683		683
Clients et comptes rattachés	67 741	67 741	
Autres créances	136 649	136 649	
<b>TOTAL</b>	<b>210 891</b>	<b>204 390</b>	<b>6 501</b>

### 33.4 Plus-values latentes sur éléments fongibles de l'actif circulant (en K€)

ELEMENTS	Evaluation au bilan	Evaluation au prix du marché
Placements monétaires	98 494	98 516

## 34 LE BILAN PASSIF (EN K€)

### 34.1 Capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Valeurs au 31/12/2008	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	Augmentation	Diminution	Valeurs au 31/12/2009
Capital d'origine publique	26 941					26 941
Capital d'origine privée	6 843					6 843
Capital privé sur options						
Prime d'émission	70					70
Prime d'apport	28 716					28 716
Réserve légale	3 378					3 378
Réserve statutaire contract.	5 618					5 618
Réserve prov. pour invest.	4 113	181				4 294
Autres réserves	2 395					2 395
Report à nouveau (solde créd)	37 592	14 339				51 931
Résultat de l'exercice	16 132	(16 132)	15 130			15 130
<b>TOTAL</b>	<b>131 799</b>	<b>(1 613)</b>	<b>15 130</b>			<b>145 316</b>
<i>Dividendes versés sur résultat 2008</i>		<i>1 613</i>				

- La répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2009 s'établit de la façon suivante :

VILLE DE PARIS	673 524 actions	79,74 %
GCE SEM	85 543 actions	10,13 %
SNI	48 747 actions	5,77 %
CDC	36 796 actions	4,36 %

## 34.2 Etat des provisions (en K€)

ETAT DES PROVISIONS	Valeurs au 31/12/2008	Augmentations	Reprises	Apports	Valeurs au 31/12/2009
<b>Provisions pour dépréciation</b>	<b>11 890</b>	<b>4 675</b>	<b>(5 540)</b>	<b>57</b>	<b>11 082</b>
- Participations					
- Créances rattachées	2 172		(2 172)		
- Autres Immob. financières					
- Stocks					
- Locataires	9 391	4 675	(3 367)	57	10 756
- Autres créances	326				326
- Titres de placement					
<b>Provisions pour invest.</b>	<b>741</b>	<b>218</b>	<b>(206)</b>		<b>752</b>
<b>Provisions pour risques</b>	<b>10 686</b>	<b>(*) 1 773</b>	<b>(1 986)</b>	<b>0</b>	<b>10 473</b>
<b>Provisions pour gros entr.</b>	<b>46 099</b>	<b>20 780</b>	<b>(20 513)</b>		<b>46 366</b>
<b>TOTAL</b>	<b>69 416</b>	<b>27 446</b>	<b>(28 245)</b>	<b>57</b>	<b>68 674</b>

(\*) *L'augmentation de la provision pour risques est notamment liée au provisionnement des honoraires sur travaux et des honoraires de gestion de trésorerie dus à la RIVP, inscrits en produits à recevoir aux termes de la convention 2000 et dont les observations émises par la Préfecture ont conduit la société à accepter la suppression.*

*La dotation de l'année est enregistrée à hauteur de 1 628 K€ ce qui porte le montant de la provision constituée au 31 décembre 2009 à 8 506 K€.*

*Par ailleurs, dans le cadre d'une opération de construction apportée avec la branche d'activités SAGI au 31 décembre 2006, un contentieux oppose la RIVP aux Sociétés Aquaboulevard, Clareton et Saint Laurent Gastronomie. Aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2009 à ce titre, la RIVP estimant que le risque est couvert par l'appel en garantie de l'architecte et de sa compagnie d'assurance d'une part et par la garantie donnée par la SAGI, à hauteur de 1 600 K€, tel qu'il ressort du traité d'apport, article 2-8-13 d'autre part, considérant également que le litige se situe dans le cadre d'une couverture de solde avec la Ville de Paris.*

## 34.3 Etat des emprunts et dettes (en K€)

EMPRUNTS ET DETTES	Valeurs au 31/12/2008	Valeurs au 31/12/2009	Valeurs		
			à 1 an au plus	à plus d'1 an & 5 ans au plus	à plus de 5 ans
<b>Emprunts</b>					
. Obligataires					
. Au près des Ets de crédit	2 215 079	2 402 651	184 636	417 029	1 800 985
. Divers	494 851	354 379	101 372	59 467	193 540
<b>Dettes</b>					
. Avances & acomptes reçus	5 045	7 288	7 288		
. Fournis. & cptes rattachés	66 224	63 518	63 518		
. Fiscales & sociales	20 743	23 071	23 071		
. Autres (*)	84 113	71 258	71 258		
<b>TOTAL</b>	<b>2 886 056</b>	<b>2 922 166</b>	<b>451 144</b>	<b>476 496</b>	<b>1 994 525</b>

(\*) *La variation de ce poste s'explique par la variation des comptes de maîtrise d'ouvrage déléguée (4 754 K€), la variation des comptes des mandants pour un montant de (13 323) K€, qui incluent notamment les résultats et redevances 2009 et par la variation de l'écart entre Amortissement technique et financier des conventions de solde qui croît de 7 731 K€.*

## 35 LE COMPTE DE RESULTAT (EN K€)

### 35.1 Les produits

RUBRIQUES	Valeurs au 31/12/2008	Valeurs au 31/12/2009	Variations
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>456 582</b>	<b>476 896</b>	<b>20 315</b>
- Achats matières cons & autres approv.	22	324	302
- Loyers (1)	358 949	375 207	16 258
- Remboursements charges locatives	86 025	88 411	2 386
- Autres prestations de services (2)	11 586	12 955	1 369
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>57 011</b>	<b>69 519</b>	<b>12 508</b>
- Production stockée	46	(17)	(63)
- Subventions d'investissement	16 455	16 084	(370)
- Reprises sur provisions et amort. (3)	22 460	25 276	2 816
- Transferts de charges (3)	2 904	4 666	1 763
- Autres produits (4)	15 147	23 510	8 363
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>6 164</b>	<b>2 642</b>	<b>(3 522)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS (5)</b>	<b>207</b>	<b>4 669</b>	<b>4 462</b>
<b>TOTAL</b>	<b>519 965</b>	<b>553 727</b>	<b>33 763</b>

(1) Le poste « loyers » est en augmentation de 4,5 %. Cette hausse résulte à la fois de l'augmentation des loyers d'habitation de 2,63 % effectuée au 1<sup>er</sup> juillet 2009 et d'une hausse des loyers des locaux professionnels.

(2) Le poste « Autres prestations de service » est constitué principalement par les rémunérations versées à la société au titre des mandats de maîtrise d'ouvrage et de gestion.

(3) Les rubriques « Reprises sur provisions » et « Transferts de charges » comprennent notamment le montant des gros travaux effectués au cours de l'exercice et provisionnés à la clôture de l'exercice précédent, ainsi que le montant des remboursements d'assurances obtenus dans le cadre de sinistres. L'augmentation de ce poste résulte de l'accroissement des travaux de gros entretien réalisés sur l'exercice.

(4) Le poste « Autres produits » enregistre principalement le résultat des conventions apportées par la SAGI au 31/12/2006. Le résultat déficitaire de ces conventions passe de 10 923 K€ au titre de 2008 à 17 829 K€ au titre de 2009.

(5) Sont compris dans les produits exceptionnels 1 569 K€ correspondant à l'annulation des comptes courants des SNC Jale Fontaine et Paul Albert, suite à la TUP intervenue en décembre 2009.

## 35.2 Les charges (en K€)

RUBRIQUES	Valeurs au 31/12/2008	Valeurs au 31/12/2009	Variations
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>417 778</b>	<b>437 887</b>	<b>20 108</b>
- Achats de marchandises-Trav. Constr.			
- Achats matières cons & autres approv.	475	487	11
- Variation de stock	(12)	66	78
- Autres achats et charges externes (1)	139 347	145 884	6 537
- Impôts et taxes (2)	36 535	43 877	7 342
- Salaires et traitements	33 213	35 878	2 666
- Charges sociales	17 873	19 320	1 447
- Dotations aux amortissements	94 183	99 019	4 836
- Dotations aux provisions			
dépréciation	5 059	5 970	912
risques et charges	24 486	22 553	(1 933)
- Autres charges courantes (3)	66 620	64 832	(1 788)
<b>CHARGES FINANCIERES (4)</b>	<b>86 327</b>	<b>104 264</b>	<b>17 937</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES (5)</b>	<b>710</b>	<b>3 511</b>	<b>2 801</b>
<b>RESULTAT BENEFICIAIRE MANDANTS</b>	<b>2 326</b>	<b>1 534</b>	<b>(792)</b>
<b>RESULTAT DEFICITAIRE MANDANTS</b>	<b>(10 453)</b>	<b>(18 216)</b>	<b>(7 764)</b>
<b>PARTICIPATION / INTERESSEMENT / IMPOT STE</b>	<b>7 143</b>	<b>9 618</b>	<b>2 474</b>
<b>TOTAL</b>	<b>503 832</b>	<b>538 597</b>	<b>34 765</b>

- (1) Les autres achats et charges externes augmentent du fait de la progression des travaux réalisés durant l'exercice, + 1 M€, et du fait de l'augmentation de 2 M€ de la charge liée aux sinistres intervenus sur le patrimoine.
- (2) Le poste impôts et taxes augmente de 20 %, passant de 36 535 K€ au 31/12/2008 à 43 877 K€ au 31/12/2009. Cette variation est principalement due à l'évolution de la taxe foncière qui a augmenté du fait de la création d'une taxe départementale de 3 % et de l'accroissement de 9 % du taux de la taxe communale.
- (3) Le poste « autres charges de gestion courantes » enregistre notamment la redevance liée à la convention 2000, les résultats des conventions de solde et l'écart entre amortissement technique et amortissement financier.
- (4) Les charges financières passent de 86 326 K€ au 31/12/2008 à 104 264 K€ au 31/12/2009, soit une augmentation de 17 937 K€ représentant une progression de 20,8 % par rapport à l'exercice passé.  
Cela s'explique par le refinancement au 17/12/2008 des avances Ville de Paris pour la partie conventionnée, à hauteur de 467 611 K€, par un prêt CDC indexé sur le Livret A. L'impact de cette opération sur le compte d'exploitation 2009 aboutit à une charge financière supplémentaire de 16 763 K€ qui résulte d'une année d'intérêts au taux de 4,60 % (20,8 M€) comparé à l'indexation sur les avances (4 M€).
- (5) Les charges exceptionnelles enregistrent principalement les malis liés aux TUP des SNC Jale Fontaine et Paul Albert, soit 2 655 K€.

## 35.3 L'impôt

### 35.3.1 Impôt sur les sociétés (en K€)

La Société a opté pour l'application, dès l'exercice 2005, du régime prévu à l'article 207-1-4 du Code Général des Impôts. Ainsi, les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'Article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que les services accessoires à ces opérations, sont exonérés.

Les différentes composantes du résultat sont réparties comme suit, entre le résultat soumis et le résultat exonéré :

- Résultat de l'exploitation locative : le résultat ana-

lytique de l'immeuble est affecté selon le régime juridique de celui-ci ;

- Résultat de l'activité construction : les produits sont imputés en fonction du régime juridique de l'immeuble et les frais généraux en proportion des produits, l'activité de maîtrise d'ouvrage déléguée étant toutefois intégralement soumise à l'IS ;

- les produits financiers sont intégralement soumis à l'IS, le chiffre d'affaires exonéré de la Société étant inférieur à 50 % ;

- les autres produits et charges sont répartis en fonction de la somme des résultats ci-dessus.

La ventilation de l'IS est la suivante :

VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	25 558	8 641
Résultat exceptionnel	(1 604)	(535)
Résultat avant I.S. et participation	23 954	(*) 8 106

(\*) la charge d'impôt sur les sociétés s'élève à 8 106 K€ contre 5 583 K€ pour l'exercice précédent.

### 35.3.2 Accroissement – allègement de la dette future d'impôts (en K€)

	Valeurs au 31/12/2008	Augmentations	Diminutions	Valeurs au 31/12/2009
Décalage éventuel				
- provision pour investissement	741	218	(206)	752
Charges non déductibles temporairement				
- participation	705	718	(705)	718
- organique	348	7		355
<b>TOTAL</b>	<b>1 794</b>	<b>942</b>	<b>(911)</b>	<b>1 825</b>

## 35.4 Le résultat

Le résultat des domaines gérés dans le cadre de mandats est arrêté à (16 682) K€ contre (8 127) K€.

La décomposition en est la suivante :

	au 31/12/2009		au 31/12/2008
• Convention du 11/01/1979 (foyers)	55 K€	contre	864 K€
• Convention Restauration (foyers)	1 K€	contre	(28) K€
• Conventions spécifiques	(429) K€	contre	(10) K€
• Convention 1979 (patrimoine anciennement SAGI)	(16 304) K€	contre	(11 131) K€
• Convention 1993 (patrimoine anciennement SAGI)	(1 669) K€	contre	(733) K€
• Autres activités Domaine Ville de Paris	130 K€	contre	585 K€
• Domaine Assistance Publique	1 534 K€	contre	2 326 K€
Le résultat Ville de Paris s'établit à	(18 216) K€	contre	(10 453) K€
Le résultat Assistance Publique s'établit à	1 534 K€	contre	2 326 K€
Le résultat brut société s'établit à	24 748 K€	contre	23 276 K€
Le bénéfice net société s'établit à	15 130 K€	contre	16 132 K€

## 36 AUTRES INFORMATIONS

### 36.1 Effectif moyen de l'exercice

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Administratifs		
- Cadres et assimilés	335	
- Non cadres	108	
Ouvriers qualifiés ou non		Néant
Gardiens principaux / Surveillants Chefs	24	
Concierges et gardiens (y compris CEJ)	628	
<b>ENSEMBLE</b>	<b>1095</b>	

### 36.2 Répartition des effectifs

	au 31/12/2008	au 31/12/2009
Administratifs		
Cadres et assimilés	324	339
Non cadres	109	104
Contrats d'apprentissage	2	4
Concierges et gardiens (y compris CEJ)	651	648
<b>ENSEMBLE</b>	<b>1086</b>	<b>1095</b>

## 36.3 Rémunération des organes d'administration et de direction

La société a versé à ce titre pour l'exercice 265 K€.

## 36.4 Participation des salariés

En application de l'accord dérogatoire du 25 Août 1986, la société a inscrit à son compte de résultat

une provision pour participation de 718 K€ contre 705 K€ pour l'exercice précédent.

## 36.5 Intéressement

Un accord dérogatoire d'intéressement du personnel a été conclu en date du 21 juin 2005. Le montant de l'intéressement tient compte de la réalisation d'objectifs et est calculé en fonction de

la rémunération brute versée aux salariés. La charge enregistrée à cet effet s'élève à 794 K€ au titre de l'exercice 2009.

## 36.6 Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan (en K€)

	Montants
Créances rattachées à des participations	-
Autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	13 785
Autres créances	131
Disponible	308
<b>TOTAL</b>	<b>14 224</b>

## 36.7 Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan (en K€)

	Montants
Dettes fournisseurs	43 795
Dettes fiscales et sociales	6 963
Autres dettes	-
Intérêts courus non échus	1 187
<b>TOTAL</b>	<b>51 945</b>

## 36.8 Entreprises liées

*Montants des immobilisations financières, créances et dettes, charges et produits financiers (en K€)*

LISTE DES POSTES	SNC St Michel	AFIP	Lerichemont	VSP	Autres	TOTAL
IMMOB. FINANCIERES						
. Participations	1 510	5	1 721	19	529	<b>3 783</b>
. Créances rattachées		1 808			2 666	<b>4 474</b>
DETTES						
<b>TOTAL</b>	<b>1 510</b>	<b>1 813</b>	<b>1 721</b>	<b>19</b>	<b>3 195</b>	<b>8 257</b>

## 36.9 Dettes garanties par des sûretés réelles (en K€)

Hypothèques sur immeubles

131 788

### 36.10 Engagements hors bilan

#### Au titre des engagements reçus, sont inscrits :

- Les cautions bancaires reçues des entrepreneurs, soit au titre de cautionnement définitif, soit au titre de la garantie de remboursement d'avances sur travaux pour .....19 399 K€
- Les garanties d'emprunts reçues des différentes collectivités locales, principalement de la Ville de Paris et dont le montant au 31 décembre 2009 s'élève à .....2 002 101 K€
- Les cautions bancaires reçues des locataires .....406 K€
- La garantie par la SAGI des paiements qui devraient éventuellement être effectués dans le cadre du litige « Pierre Avia » et qui ne seraient pas pris en charge par la Ville de Paris .....1 600 K€
- Un découvert bancaire autorisé de .....105 000 K€
- Un financement « travaux immobilisés » à recevoir pour .....36 343 K€

#### Au titre des engagements donnés, sont inscrites :

- Les cautions solidaires en faveur de notre filiale la SAS LERICHEMONT .....2 768 K€
- la pension annuelle versée à un ancien Président de la société pour .....50 K€

#### Au titre des engagements réciproques, sont inscrits :

- Engagement par la CDC de rachat des parts détenues par la RIVP dans la SCI Ile-de-France Paris n° 2 à leur valeur nominale et de remboursement du compte courant de la RIVP auprès de la SCI dans un délai compris entre cinq et six ans à dater de l'acquisition de l'immeuble ; réciproquement, possibilité pour la CDC de demander le rachat des parts et le remboursement du compte courant de la RIVP .....2 658 K€
- Les couvertures de taux sur emprunts du patrimoine locatif : .....220 240 K€

Sous-jacents couverts	Montant au 31/12/2009	Type d'amortissement	Valorisation
Financements indexés sur Euribor	75 240	trimestriel	71 685
Financements indexés sur Livret A	145 000	annuel	141 515
<b>TOTAL</b>	<b>220 240</b>		<b>213 200</b>

### 36.11 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires pris en charges au titre de 2009 s'élève à 122 754 €.

36.12 Renseignements concernant les filiales et les participations (en K€)

	Capital en K€	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part détenue du capital	Valeur comptable des titres détenus	Créances financières	Créances d'exploitation	Chiffre d'affaires de l'exercice au 31/12/2009	Résultat de l'exercice au 31/12/2009	Dividendes encaissés par la RIVP en 2009 au titre de l'exercice 2008
<b>I - Renseignements détaillés concernant les participations dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la RIVP</b>									
<b>A - Filiales</b> (50 % au moins du capital détenu par la RIVP)									
SAS Lerichemont	3 240		99,99%	1 721		47	10 489	749	240
SNC Saint-Michel	1 525		99,00%	1 510			57 (*)	228	-
<b>B - Participations</b> (10 à 50 % au moins du capital détenu par la RIVP)									
<b>II - Renseignements concernant les autres filiales ou participations</b>									
<b>A - Filiales non reprises au § 1</b>									
AFIP	146		99,96%	5	1 808				80
Habitat Social Français	79		51,62%	53		65			
Villes Services Plus	359		33,22%	19			242	(43)	49
<b>B Autres participations - non reprises au § 1</b>				476					25
<b>III - L'ensemble</b>				<b>3 783</b>					

(\*) Ce montant est intégré dans le résultat de la RIVP et de la SAS LERICHEMONT au titre du même exercice

A compter de cet exercice, la RIVP n'établit plus de comptes consolidés car l'ensemble de ses filiales et participations, prises individuellement et comme un

ensemble, ne représentait qu'un intérêt négligeable au regard de l'image fidèle de l'ensemble constitué par la Société et ses filiales et participations.

## 4. DOCUMENTS D'INFORMATION FINANCIERE

### 41. SITUATION DE L'ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE ET DU PASSIF EXIGIBLE (EN K€)

RUBRIQUES	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2009
<b>ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE</b>			
- Créances clients et comptes rattachés	37 157	40 309	39 550
- Autres créances (*)	29 991	36 740	40 744
<b>Sous total 1</b>	<b>67 148</b>	<b>77 049</b>	<b>80 294</b>
- Valeurs mobilières de placement	97 871	150 403	98 494
- Disponibilités (**)	9 562	6 910	4 944
<b>Sous Total 2</b>	<b>107 433</b>	<b>157 313</b>	<b>103 438</b>
<b>TOTAL 1 + 2 = ACTIF REALISABLE &amp; DISPONIBLE</b>	<b>174 582</b>	<b>234 362</b>	<b>183 732</b>
<b>PASSIF EXIGIBLE</b>			
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 452	6 329	19 723
- Dettes fiscales et sociales	10 088	10 955	13 267
- Autres dettes (***)	49 498	57 778	32 216
<b>TOTAL DU PASSIF EXIGIBLE</b>	<b>68 037</b>	<b>75 062</b>	<b>65 205</b>

#### 41.1 Conception et méthodes utilisées

Cette situation comprend uniquement les éléments échus de l'actif réalisable et du passif exigible. Les chiffres extraits de la comptabilité ont été retrai-

tés afin d'éliminer les facturations internes entre domaines ainsi que les charges à payer et produits à recevoir.

#### 41.2 Note explicative

- (\*) Le poste « Autres créances » comprend principalement :  
- les montants dus par le Bureau d'Aide Sociale et les associations syndicales au titre des prestations fournies au cours de l'exercice ;  
- la TVA récupérable auprès du Trésor ;  
- La créance sur les mandants liée à l'exploitation déficitaire de la Convention de gestion.
- (\*\*) Le poste « Disponibilités » est présenté net des concours bancaires courants.
- (\*\*\*) Le poste « Autres dettes » se compose essentiellement des résultats d'exploitation dus aux mandants.

42. TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE (EN K€)

I - VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		au 31/12/2008	au 31/12/2009
<b>RESSOURCES DURABLES</b>			
. Capacité d'autofinancement		111 982	106 495
. Cession immobilisations corp. & incorp.		1 129	755
. Réduction des immobilisations financières		429	2 241
. Augmentation des provisions			
. Augmentation des capitaux propres			
. Augmentation des emprunts et subventions		682 714	381 650
<b>TOTAL DES RESSOURCES (I)</b>		<b>796 254</b>	<b>491 141</b>
<b>EMPLOIS DURABLES</b>			
. Dividendes payés au cours de l'exercice		3 167	1 613
. Augmentation des éléments de l'actif immobilisé			
- Immobilisations incorporelles		3 471	9 911
- Immobilisations corporelles		238 514	228 927
- Immobilisations financières		189	152
. Amortissement des emprunts		585 105	240 185
<b>TOTAL DES EMPLOIS (II)</b>		<b>830 446</b>	<b>480 788</b>
<b>RESSOURCES NETTES (I) - (II)</b>			<b>10 353</b>
<b>EMPLOIS NETS (II) - (I)</b>		<b>34 192</b>	
<b>II - UTILISATION DE LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT</b>			
<b>VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS</b>		<b>au 31/12/2008</b>	<b>au 31/12/2009</b>
- Stocks et encours			
- construction - vente et approvisionnement		(8)	(80)
- Créances		9 768	18 729
<b>TOTAL (III)</b>		<b>9 760</b>	<b>18 649</b>
<b>VARIATION DES DETTES</b>			
- Dettes fournisseurs		15 086	(462)
- Autres dettes		29 956	4 763
<b>TOTAL (IV)</b>		<b>45 042</b>	<b>4 301</b>
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>(35 282)</b>	<b>14 348</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE (V)</b>		<b>1 090</b>	<b>(3 995)</b>
<b>RESSOURCES NETTES</b>		<b>34 192</b>	
<b>EMPLOIS NETS</b>			<b>10 353</b>

Le total des RESSOURCES de l'exercice est supérieur aux EMPLOIS de 10 353 K€.

### Ressources durables :

La capacité d'autofinancement, s'établit à 106 495 K€ contre 111 982 K€, compte-tenu de la prise en compte au titre de l'exercice 2009 de la charge liée à la

comptabilisation de la différence entre amortissement technique et amortissement financier dans les conventions de solde. Sa répartition en est la suivante :

• Bénéfice net du Domaine Propre	15 130 K€	contre	16 132 K€
• Amortissements et provisions (1)			
- Domaine Ville & Domaine Propre Conventionnel	56 658 K€	contre	62 395 K€
- Domaine Ville 2007	34 440 K€	contre	38 149 K€
- Domaine Assistance Publique	1 184 K€	contre	970 K€
- Domaine Propre	14 211 K€	contre	9 238 K€
• Reprises de subventions			
- Domaine Ville & Domaine Propre Conventionnel	(9 584) K€	contre	(9 153) K€
- Domaine Ville 2007	(5 014) K€	contre	(4 720) K€
- Domaine Assistance Publique	(115) K€	contre	(45) K€
- Domaine Propre	(1 121) K€	contre	(1 280) K€
• Eléments exceptionnels nets	263 K€	contre	296 K€

(1) diminués des reprises effectuées

Les cessions d'immobilisations corporelles enregistrent principalement le prix de revient des cessions, les mises au rebus de matériel et mobilier pour 755 K€.

Les emprunts et subventions encaissés au cours de l'exercice, destinés au financement des immobilisations

totalisent 381 650 K€ (dont 123 780 K€ représentant l'impact du refinancement de la participation de la Ville de Paris). Ils ont servi à financer les dépenses de construction et d'investissements de l'exercice qui s'élèvent à 238 838 K€, ainsi que les dépenses de l'exercice précédent financées sur la trésorerie court terme.

### Emplois durables :

L'essentiel de la variation correspond aux dépenses d'investissements locatifs comptabilisées au cours

- opérations Ville & Domaine Propre Conventionnel	209 650 K€
- opérations Domaine Ville 2007	9 081 K€
- opérations pour le compte de l'Assistance Publique	822 K€
- opérations du Domaine Propre	19 325 K€

Les autres rubriques comprennent :

- les dividendes payés au cours de l'exercice pour	1 613 K€
- les acquisitions de mobilier, matériel et agencement pour	610 K€
- les immobilisations financières pour	152 K€
- les remboursements en capital des emprunts de la société pour (dont 123 780 K€ au titre de l'impact du remboursement des participations Ville)	240 185 K€
- les cessions d'immobilisations financières pour	2 241 K€

### Augmentation des ressources nettes de l'exercice :

Les RESSOURCES NETTES constatées au niveau des éléments durables pour 10 353 K€ et l'augmentation du

besoin en fonds de roulement de 14 348 K€ ont entraîné une diminution des disponibilités de 3 995 K€.

43. TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (EN K€)

I - VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	Flux exercice éculé	Prévisions 2010
<b>RESSOURCES DURABLES</b>		
- Capacité d'autofinancement	106 495	90 000
- Cession immobilisations corporelles et incorporelles	755	
- Réduction des immobilisations financières	2 241	
- Augmentation des provisions		
- Augmentation des capitaux propres		
- Augmentation des emprunts et subventions	381 650	345 000
<b>TOTAL DES RESSOURCES (I)</b>	<b>491 141</b>	<b>435 000</b>
<b>EMPLOIS DURABLES</b>		
- Dividendes payés au cours de l'exercice	1 613	1 510
- Augmentation des éléments de l'actif immobilisé		
- Immobilisations incorporelles	9 911	9 200
- Immobilisations corporelles	228 927	313 400
- Immobilisations financières	152	
- Amortissement des emprunts	240 185	127 600
<b>TOTAL DES EMPLOIS (II)</b>	<b>480 788</b>	<b>451 710</b>
<b>RESSOURCES NETTES (I) - (II)</b>	<b>10 353</b>	
<b>EMPLOIS NETS (II) - (I)</b>		<b>16 710</b>
<b>II - UTILISATION DE LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT</b>		
	Flux exercice éculé	Prévisions 2010
<b>VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS</b>		
- Stocks et encours		
- construction - vente et approvisionnement	(80)	
- Créances	18 729	(13 510)
<b>TOTAL (III)</b>	<b>18 649</b>	<b>(13 510)</b>
<b>VARIATION DES DETTES</b>		
- Dettes fournisseurs	(462)	
- Autres dettes	4 763	(12 900)
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>4 301</b>	<b>(12 900)</b>
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>14 348</b>	<b>(610)</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE (V)</b>	<b>(3 995)</b>	<b>(16 100)</b>
<b>RESSOURCES NETTES</b>		<b>16 710</b>
<b>EMPLOIS NETS</b>	<b>10 353</b>	

#### 44. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL (EN K€)

RUBRIQUES	réalisé 2008 en K€	2009 en K€	Ecart 08/09 en M€	Prévisions 2010 en K€	Ecart 09/10 en M€	Ecart 09/10 en %	
Chiffre d'affaires	456 582	476 896	20,3	489 757	12,9	3%	A
Production stockée et immobilisée	46	(17)	(0,1)	372	0,4	-2283%	
Autres produits d'exploitation	56 965	69 536	12,6	61 803	(7,7)	-11%	B
Achats et charges externes	(139 810)	(146 437)	6,6	(152 888)	6,5	4%	C
Charges de personnel	(51 086)	(55 199)	4,1	(58 482)	3,3	6%	D
Autres charges d'exploitation	(66 620)	(64 832)	(1,8)	(61 768)	(3,1)	5%	E
Impôts et taxes	(36 535)	(43 877)	7,3	(50 134)	6,3	14%	F
Dotations aux amort. & aux prov.	(123 728)	(127 542)	3,8	(131 275)	3,7	3%	G
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>95 815</b>	<b>108 529</b>	<b>12,7</b>	<b>97 384</b>	<b>(11,1)</b>	<b>-10%</b>	
Frais financiers	(86 327)	(104 264)	17,9	(86 422)	(17,8)	-17%	
Produits financiers	6 164	2 642	(3,5)	927	(1,7)	-65%	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(80 163)</b>	<b>(101 621)</b>	<b>21,5</b>	<b>(85 496)</b>	<b>(16,1)</b>	<b>-16%</b>	H
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>15 652</b>	<b>6 907</b>	<b>(8,7)</b>	<b>11 888</b>	<b>5,0</b>	<b>72%</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(503)</b>	<b>1 158</b>	<b>1,7</b>	<b>(352)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>-130%</b>	I
<b>RESULTAT GLOBAL (*)</b>	<b>15 149</b>	<b>8 066</b>	<b>(7,1)</b>	<b>11 537</b>	<b>3,5</b>	<b>43%</b>	
<b>RESULTAT VILLE</b>	<b>(10 453)</b>	<b>(18 216)</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(10 507)</b>	<b>7,7</b>	<b>-42%</b>	J
<b>RESULTAT ASSISTANCE PUBLIQUE</b>	<b>2 326</b>	<b>1 534</b>	<b>(0,8)</b>	<b>993</b>	<b>(0,5)</b>	<b>-35%</b>	K
<b>RESULTAT BRUT SOCIETE</b>	<b>23 276</b>	<b>24 748</b>	<b>1,5</b>	<b>21 050</b>	<b>(3,7)</b>	<b>-15%</b>	
Participation des salariés	705	718	0,0	1 000	0,3	39%	
Intéressement	856	794	(0,1)	586	(0,2)	-26%	
Impôts sur les bénéficiaires	5 583	8 106	2,5	5 706	(2,4)	-30%	L
<b>BENEFICE NET SOCIETE</b>	<b>16 132</b>	<b>15 130</b>	<b>(1,0)</b>	<b>13 758</b>	<b>(1,4)</b>	<b>-9%</b>	

(\*) résultat global avant déduction de la redevance DPC (d'exploitation, financière et exceptionnelle) et des loyers des baux. Pour mémoire, détail ci-dessous des versements à la Ville de Paris et à l'Assistance Publique :

VILLE DE PARIS	en 2008	en 2009	B. 2010
Redevance d'exploitation DPC	34 187	28 355	28 933
Redevance financière DPC	3 735	1 036	470
Redevance exceptionnelle DPC	(29)	1	
Loyers des baux	2 238	2 425	2 492
<b>Sous total inclus dans le résultat global ci-dessus</b>	<b>40 131</b>	<b>31 817</b>	<b>31 895</b>
Résultat du Domaine Ville de Paris	471	(398)	81
Résultat du Domaine Ville de Paris 2007	(10 924)	(17 819)	(10 720)
Reversement du 1/20ème créance Ville	(188)	(188)	(188)
<b>Total du versement à la Ville de Paris</b>	<b>29 491</b>	<b>13 413</b>	<b>21 067</b>
<b>ASSISTANCE PUBLIQUE</b>	<b>en 2008</b>	<b>en 2009</b>	<b>B. 2010</b>
Loyers des baux	251	270	269
<b>Sous total inclus dans le résultat global ci-dessus</b>	<b>251</b>	<b>270</b>	<b>269</b>
Résultat du Domaine Assistance Publique	2 326	1 534	993
<b>Total du versement à l'Assistance Publique</b>	<b>2 577</b>	<b>1 804</b>	<b>1 262</b>

- (A) Progression des loyers de 9,7 M€, dont 7,5 M€ à périmètre constant.  
Cette progression est due principalement à l'évolution des loyers d'habitations pour 6 M€.
- (B) Diminution du déficit du domaine Ville 2007 de 7,3 M€.
- (C) Evolution due principalement à la poursuite de l'accroissement des travaux d'entretien sur le patrimoine en 2010.
- (D) Augmentation des charges de personnel due pour une part à l'évolution des salaires administratifs de 1,1 % et à l'impact en année pleine, en 2010, des recrutements de 2009, et également à l'évolution des charges de gardiennage suite à un changement de méthode de calcul de la provision pour congés payés en 2009.
- (E) Diminution du déficit du domaine Ville 2007 de 7,3 M€, qui compense une amélioration de la redevance et de l'écart entre amortissements techniques et amortissements financiers.
- (F) Hausse des impôts fonciers et impact de la CET.
- (G) Impact de la baisse du taux du livret A sur la charge d'intérêt.
- (H) Impact des amortissements des immeubles de 2M€ et des amortissements des travaux de 1,6 M€ dont 0,8 M€ pour les ascenseurs.
- (I) Impact de la dissolution des SNC Fontaine et Albert en 2009.
- (J) Hausse du résultat Ville due principalement à la baisse du taux du livret A.
- (K) Baisse du résultat de l'Assistance Publique due à la hausse des travaux planifiés.
- (L) Hausse de l'impôt suite à la dissolution des SNC Jale Fontaine et Paul Albert en 2009.

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

Aux Actionnaires

**RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS - RIVP**

4, place Saint-Thomas d'Aquin

75007 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Régie Immobilière de la Ville de Paris, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1 - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

En ce qui concerne les opérations relatives au cycle achats-fournisseurs, pour lequel certaines faiblesses de contrôle interne ont été constatées, nous avons conduit des diligences approfondies, par sondage, afin de nous assurer que les anomalies détectées ont été corrigées à la clôture de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 1<sup>er</sup> juin 2010

Les Commissaires aux Comptes  
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

Florence Pestie

Xavier Boucher / Patrick Arnold

# Régie Immobilière de la Ville de Paris

Siège Social : 4 Place Saint-Thomas d'Aquin 75007 PARIS  
Société anonyme au capital de 33 784 400 €  
552 032 708 RCS Paris

## Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2009

## **Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés.

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention soumise aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce autorisée au cours de l'exercice 2009.

### **CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- **Avec la SA l'Habitat Social Français (H.S.F)**

#### **Prestations informatiques**

Cette convention conclue le 25 octobre 2007 et autorisée par le Conseil d'Administration du 17 avril 2007, définit les termes et conditions opérationnels, techniques et financiers qui régissent les prestations informatiques assurées par la RIVP et remplace tous les contrats et accords antérieurs conclus.

Les sommes facturées à la société H.S.F au titre de l'exercice 2009 s'élèvent à 136 469,96 € HT.

#### **Assistance des collaborateurs de la société H.S.F auprès des services de gestion de la RIVP**

Cette convention signée le 17 décembre 2007 et autorisée par le Conseil d'Administration du 29 mai 2007 a pour objet de restructurer l'assistance des collaborateurs d'H.S.F auprès des services de gestion de la RIVP.

Les sommes facturées au titre de l'exercice 2009 par H.S.F s'élèvent à 12.000 € HT.

#### **Mandat de gestion immobilière**

Cette convention conclue le 17 janvier 2008 définit les termes et conditions de gestion des groupes d'immeubles et foyers anciennement gérés par la SGJA.

Au titre de l'exercice 2009, la RIVP a perçu une rémunération de 538 176,36 € HT.

- **Avec la SAS Lerichemont**

#### **Prestations informatiques**

Cette convention conclue le 3 septembre 2007 (avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2007) définit les termes et conditions opérationnels, techniques et financiers qui régissent les prestations informatiques assurées par la RIVP et remplace tous les contrats et accords antérieurs conclus.

Les sommes facturées à la société Lerichemont au titre de l'exercice 2008 s'élèvent à 73.041,44 € HT.

#### **Caution**

La RIVP s'est portée caution en faveur de la SAS Lerichemont, filiale de la société, pour la réalisation de projets immobiliers locatifs, à hauteur de 387 792,18 € pour une ouverture de crédit auprès du C.I.C et 2 380 510,05 € pour des prêts souscrits auprès de DEXIA, moyennant une rémunération de 5 536,60 € HT au titre de 2009.

- Avec la SARL Auxiliaire Foncière et Immobilière de Paris (A.F.I.P)

**Avance de trésorerie**

Le Conseil d'Administration du 20 octobre 1992 a autorisé la signature d'une convention aux termes de laquelle la RIVP s'est engagée à consentir à sa filiale A.F.I.P une avance de trésorerie non rémunérée, pour couvrir les dépenses foncières engagées au profit de la Ville de Paris.

Au 31 décembre 2009, cette avance s'élève à 1.807.900 €.

**Mandat de gestion immobilière**

Cette convention signée le 28 février 2003 définit les conditions de gestion par la RIVP des lots de copropriété de l'immeuble sis à Paris 19<sup>ème</sup>, 131 rue de Flandres – 79 à 89 rue de l'Ourcq et 58 à 74 rue des Archereau, appartenant à sa filiale AFIP.

Au titre de l'exercice 2009, la RIVP a facturé un montant de 8 869,20 € HT.

Fait à Neuilly sur Seine et Courbevoie, le 1 juin 2010

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**



Florence Pestie

**Mazars**



Xavier Boucher Patrick Arnold



Conception et réalisation :  
Stratosphère

Crédits photographiques :

Fabrice Malzieu : p. 3, 6, 9, 11, 16, 18, 28, 31, 32, 46 et 47

Agence Céleste & Blanc p. 4 et 58

Gérard Benoit à la Guillaume p.10,11, 53 et 58

A+Samueldelmas, Yann Coleno p.11

G.D. Morand . p.5, 19 et 57,

Stephan Lucas p. 8, 10, 23, 26, 60 et 62

Atelier Robain Guieysse p. 49

Laure Vasconi p. 51

Illustration D-503 (Paris) p. 54

Harry Gruyaert – agence Magnum p. 55

François Ceria Architectes p.56

Imprimé sur Inapa Oxygen Silk composé de 60 % de fibres recyclées - Imprimerie Decombat - + logo FSC